SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218467 - SP (2024/0360771-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	ARNALDO FAZOLI FILHO
RECORRENTE	:	ANA MARINA SOARES DE CARVALHO FAZOLI
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO SALLES GIANNELLINI- SP207180
RECORRIDO	:	DANIELE DE MORAES
RECORRIDO	:	CAROLINA DE MORAES CASTELHANO
RECORRIDO	:	THEREZINHA VILLA REAL MORAES
ADVOGADA	:	AURIANE VAZQUEZ STOCCO- SP222459

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONSTITUIÇÃO DE USUFRUTO SOBRE BEM IMÓVEL. NU-PROPRIETÁRIO E USUFRUTUÁRIO. CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO COM TERCEIRO. ANUÊNCIA EXPRESSA DO USUFRUTUÁRIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. SUCUMBÊNCIA. PURGA DA MORA APÓS O AJUIZAMENTO. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. CARÁTER INDEVIDO DA COBRANÇA. AUSÊNCIA DE RECONHECIMENTO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de despejo por falta de pagamento ajuizada em 11/5/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/5/2024 e concluso ao gabinete em 11/6/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se as nuas-proprietárias detêm legitimidade para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento na hipótese de constituição de usufruto sobre o bem imóvel objeto do contrato de locação, (III) se está configurada a sucumbência recíproca pelo reconhecimento da purga da mora, a impor a condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e (IV) se é cabível a restituição em dobro dos valores alegadamente pagos pelos recorrentes de forma indevida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. O usufruto, em linhas gerais, pode ser definido como o direito real em que o proprietário - permanecendo com a posse indireta e com o poder de disposição (nua-propriedade) - transfere a um terceiro as faculdades de usar

Documento eletrônico VDA60031406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:51
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 08cd75af-10e4-4697-a2e1-31c937f438c7

determinado bem e de retirar-lhe os frutos. De acordo com a disposição legal pertinente, assiste ao usufrutuário o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos" (CC, art. 1.394).
5. Segundo o art. 1.390 do CC, o usufruto pode recair sobre bens móveis ou imóveis; nessa última hipótese, o art. 1.391 do CC exige para a sua constituição o registro correspondente no Registro de Imóveis.
6. Na medida em que o usufrutuário tem o direito à administração do imóvel e à percepção dos frutos dele decorrentes, pode ele celebrar contrato de locação com terceiros, na condição de locador, sem que seja necessária a aquiescência do nu-proprietário, fazendo jus ao recebimento de valores a título de aluguéis, enquanto frutos civis.
7. Quanto ao nu-proprietário, sendo ele titular do direito de propriedade sobre a coisa e, assim, do poder de disposição, além de conservar a posse indireta, pode ele, em tese, figurar como locador, desde que tenha para tanto o consentimento do usufrutuário. Portanto, ao usufrutuário é possível locar o imóvel sem a aquiescência do nu-proprietário, mas esse não pode fazê-lo sem a daquele.
8. No contrato de locação que tenha por objeto bem imóvel sobre o qual recai o direito real de usufruto, podem figurar no mesmo polo da relação o nu-proprietário e o usufrutuário. Essa possibilidade, em última análise, representa um incremento à segurança jurídica, até mesmo do ponto de vista do locatário, elemento de primeiríssima importância no âmbito das locações e dos negócios imobiliários em geral. Nessa hipótese, ambos detêm legitimidade para a propositura de ação de despejo; mais além, é incompatível com a boa-fé objetiva a conduta do locatário ao alegar a ilegitimidade ativa do nu-proprietário.
9. Em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, não se verifica a sucumbência do autor, sequer em grau mínimo, quando o réu realiza a purga da mora no curso do procedimento.
10. Na hipótese, o caráter indevido da cobrança foi afastado pelo acórdão recorrido com base nas circunstâncias concretas e nas peculiaridades da relação negocial mantida pelas partes. Rever esse entendimento demandaria inexoravelmente o reexame do arcabouço fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso especial não provido.

Documento eletrônico VDA60031406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:51
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 08cd75af-10e4-4697-a2e1-31c937f438c7

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA60031406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:51
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 08cd75af-10e4-4697-a2e1-31c937f438c7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218467 - SP (2024/0360771-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	ARNALDO FAZOLI FILHO
RECORRENTE	:	ANA MARINA SOARES DE CARVALHO FAZOLI
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO SALLES GIANNELLINI- SP207180
RECORRIDO	:	DANIELE DE MORAES
RECORRIDO	:	CAROLINA DE MORAES CASTELHANO
RECORRIDO	:	THEREZINHA VILLA REAL MORAES
ADVOGADA	:	AURIANE VAZQUEZ STOCCO- SP222459

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONSTITUIÇÃO DE USUFRUTO SOBRE BEM IMÓVEL. NU-PROPRIETÁRIO E USUFRUTUÁRIO. CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO COM TERCEIRO. ANUÊNCIA EXPRESSA DO USUFRUTUÁRIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. SUCUMBÊNCIA. PURGA DA MORA APÓS O AJUIZAMENTO. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. CARÁTER INDEVIDO DA COBRANÇA. AUSÊNCIA DE RECONHECIMENTO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de despejo por falta de pagamento ajuizada em 11/5/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/5/2024 e concluso ao gabinete em 11/6/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se as nuas-proprietárias detêm legitimidade para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento na hipótese de constituição de usufruto sobre o bem imóvel objeto do contrato de locação, (III) se está configurada a sucumbência recíproca pelo reconhecimento da purga da mora, a impor a condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e (IV) se é cabível a restituição em dobro dos valores alegadamente pagos pelos recorrentes de forma indevida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. O usufruto, em linhas gerais, pode ser definido como o direito real em que o proprietário - permanecendo com a posse indireta e com o poder de disposição (nua-propriedade) - transfere a um terceiro as faculdades de usar

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

determinado bem e de retirar-lhe os frutos. De acordo com a disposição legal pertinente, assiste ao usufrutuário o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos" (CC, art. 1.394).
5. Segundo o art. 1.390 do CC, o usufruto pode recair sobre bens móveis ou imóveis; nessa última hipótese, o art. 1.391 do CC exige para a sua constituição o registro correspondente no Registro de Imóveis.
6. Na medida em que o usufrutuário tem o direito à administração do imóvel e à percepção dos frutos dele decorrentes, pode ele celebrar contrato de locação com terceiros, na condição de locador, sem que seja necessária a aquiescência do nu-proprietário, fazendo jus ao recebimento de valores a título de aluguéis, enquanto frutos civis.
7. Quanto ao nu-proprietário, sendo ele titular do direito de propriedade sobre a coisa e, assim, do poder de disposição, além de conservar a posse indireta, pode ele, em tese, figurar como locador, desde que tenha para tanto o consentimento do usufrutuário. Portanto, ao usufrutuário é possível locar o imóvel sem a aquiescência do nu-proprietário, mas esse não pode fazê-lo sem a daquele.
8. No contrato de locação que tenha por objeto bem imóvel sobre o qual recai o direito real de usufruto, podem figurar no mesmo polo da relação o nu-proprietário e o usufrutuário. Essa possibilidade, em última análise, representa um incremento à segurança jurídica, até mesmo do ponto de vista do locatário, elemento de primeiríssima importância no âmbito das locações e dos negócios imobiliários em geral. Nessa hipótese, ambos detêm legitimidade para a propositura de ação de despejo; mais além, é incompatível com a boa-fé objetiva a conduta do locatário ao alegar a ilegitimidade ativa do nu-proprietário.
9. Em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, não se verifica a sucumbência do autor, sequer em grau mínimo, quando o réu realiza a purga da mora no curso do procedimento.
10. Na hipótese, o caráter indevido da cobrança foi afastado pelo acórdão recorrido com base nas circunstâncias concretas e nas peculiaridades da relação negocial mantida pelas partes. Rever esse entendimento demandaria inexoravelmente o reexame do arcabouço fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso especial não provido.

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por ARNALDO FAZOLI FILHO e ANA MARINA SOARES DE CARVALHO FAZOLI, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 28/5/2024.

Concluso ao gabinete em: 11/6/2025.

Ação: de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis, ajuizada por DANIELE DE MORAES, CAROLINA DE MORAES CASTELHANO e THEREZINHA VILLA REAL MORAES aos ora recorrentes em 11/5/2022.

Sentença: de procedência do pedido formulado na petição inicial.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelos ora recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

> DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Inicial que aponta débitos de aluguel e de IPTU. Purgação da mora. Depósitos oportunos e suficientes, para o imposto predial inclusive. Sentença que decretou o despejo apenas por entender que o parcelamento do débito tributário, via PPI, não pode ser considerado quitação. Procedência que reputou, por indução lógica, quitados todos os aluguéis em aberto, tanto que impôs aos locatários condenação restrita ao IPTU. Premissa de raciocínio insuperável à míngua de contraste recursal autônomo por parte do polo ativo. Hipótese em que o parcelamento direto junto à municipalidade deve ser considerado, por óbvio restrito ao imóvel locado, seja porque parte dos depósitos diz respeito ao quantum que lá se acordou, seja porque essa forma de resgate não é desconhecida das locadoras (distinguishing), muito pelo contrário. Impositiva observância da boa-fé objetiva. Ordem de despejo revogada. Recurso provido, com determinação. (e-STJ fls. 452-457).

Embargos de declaração: opostos pelos ora recorrentes, foram desacolhidos (e-STJ fls. 654-656).

Recurso especial: alega violação dos arts. 85, 485, VI, 489, § 1º, IV e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC e 884 e 940 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Assinala ter ocorrido negativa de prestação jurisdicional no que tange à pretensão de repetição em dobro dos valores já pagos anteriormente, que não foi apreciada, não obstante a oposição de embargos de declaração, o que também ocorreu no que tange à questão atinente ao reconhecimento da sucumbência recíproca. Sustenta que a parte adversa deve ser condenada ao pagamento do valor correspondente a R$ 8.000,00, equivalente ao dobro do que foi indevidamente pago, sob pena de enriquecimento sem causa. Refere que as recorridas Daniele e Carolina dispõem tão somente da nua-propriedade do imóvel,

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

sobre o qual recai usufruto vitalício em favor da recorrida Therezinha, o que implica a ilegitimidade ativa daquelas, na medida em que, por se tratar de locação e, portanto, de direitos patrimoniais disponíveis de natureza pessoal, uma vez comprovada a instituição do usufruto, elas não poderiam ajuizar a ação de despejo, não obstante figurarem nos aditamentos ao contrato de locação. Refere que os aluguéis, nessa situação, correspondem a frutos civis que o imóvel proporciona ao usufrutuário como titular do direito real, não ao nu-proprietário. Assinala que as recorridas deveriam ser condenadas ao pagamento da verba honorária sucumbencial, em razão da sucumbência recíproca decorrente do provimento integral da apelação (e-STJ fls. 659-710).

Juízo de admissibilidade: o TJ/SP não admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 748-752).

Decisão unipessoal: após a interposição de agravo em recurso especial, houve por esta Relatora a determinação de que fosse "reautuado como recurso especial, nos termos do art. 34, XVI, do RISTJ, para melhor exame da matéria em debate." (e-STJ fl. 880).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em determinar (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se as nuas-proprietárias detêm legitimidade para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento na hipótese de constituição de usufruto sobre o bem imóvel objeto do contrato de locação, (III) se está configurada a sucumbência recíproca pelo reconhecimento da purga da mora, a impor a condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e (IV) se é cabível a restituição em dobro dos valores alegadamente pagos pelos recorrentes de forma indevida.

I. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de "ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis" ajuizada em 11/5/2022 por DANIELE DE MORAES, CAROLINA DE MORAES CASTELHANO e THEREZINHA VILLA REAL MORAES a ARNALDO FAZOLI FILHO e ANA MARINA SOARES DE CARVALHO FAZOLI.

2. Na petição inicial, narram as autoras ter ocorrido a celebração de contrato de locação com os réus, referente ao imóvel situado no Largo Padre Péricles, n.º 48, Barra Funda, em São Paulo/SP, com vigência por 72 meses, iniciando em 1º/9/2020 e com término previsto para 31/8/2026. O valor mensal do aluguel correspondia a R$ 8.774,37, acrescido das despesas com IPTU.

3. Convencionou-se que o pagamento deveria ser realizado até o dia 15 de cada mês, por meio de depósito em favor da usufrutuária Therezinha ou das nuas-proprietárias Daniele e Carolina. Houve, no entanto, o inadimplemento do valor dos aluguéis correspondentes aos meses de outubro de 2021 a março de 2022, bem como de valores relativos ao IPTU, totalizando, com o acréscimo de honorários advocatícios de 10%, o valor de R$ 88.277,78, atualizado até o ajuizamento da ação.

4. Assim, postularam as autoras a expedição de ordem de despejo, caso não desocupado voluntariamente o imóvel, bem como a condenação dos réus ao pagamento do valor mencionado, acrescido dos aluguéis e acessórios até a data da efetiva desocupação.

5. Houve, no curso do procedimento, a realização de depósito pelos réus, correspondente aos valores de R$ 96.423,72 e 8.774,37, o qual, no entanto, foi

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

considerado insuficiente para a purga da mora, diante da falta de pagamento dos valores correspondentes ao IPTU incidente sobre o bem locado. Desse modo, o pedido foi julgado procedente em primeiro grau de jurisdição, constando da parte dispositiva da sentença:

> Ante o exposto, julgo procedente o pedido e (i) decreto o despejo dos réus Arnaldo Fazoli Filho e Ana Maria Soares de Carvalho Fazoli do imóvel situado no Largo Padre Péricles, 48, Barra Funda, São Paulo/SP, com prazo de quinze dias para a desocupação voluntária; e (ii) condeno os réus, solidariamente, a pagarem o IPTU sobre o imóvel locado, vencidos e que se vencerem até a data da desocupação.
>
> [...]
>
> Observo que os honorários de sucumbência foram, parcialmente, incluídos nos depósitos já efetuados. Os que faltam dizem respeito à condenação ao pagamento do IPTU e são, agora, fixados em 20% do valor atualizado desta.
>
> Julgo extinto o processo com resolução de mérito, com base no art. 487, caput, I, do Código de Processo Civil. (e-STJ fls. 256-257).

6. Houve a interposição de apelação pelos réus, ora recorrentes, à qual foi dado provimento pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de modo a reconhecer a purga da mora. Ao acórdão, os ora recorrentes opuseram embargos de declaração, que foram desacolhidos.

7. Na sequência, houve a interposição de recurso especial, seguido de agravo em recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça (AREsp 2.464.398/SP), distribuído à minha Relatoria, ao qual foi dado provimento, monocraticamente, de modo a conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento, com o reconhecimento de omissões no acórdão e a determinação de novo julgamento dos embargos de declaração (e-STJ fls. 615-618).

8. Remetidos os autos ao TJ/SP, os embargos de declaração foram mais uma vez apreciados e desacolhidos (e-STJ fls. 630-634). Os ora recorrentes, então, opuseram novos embargos de declaração, igualmente rejeitados (e-STJ fls. 654-656), dando azo à interposição do presente recurso especial.

II. DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

9. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

10. Nesse sentido, já entendeu esta Corte não haver ofensa à referida norma quando o Tribunal de origem examina, "de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte" (AgInt no REsp

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021). No mesmo sentido: REsp 1.996.298/TO, Terceira Turma, DJe 1/9/2022; e AgInt no AREsp 1.954.373/RJ, Quarta Turma, DJe 7/10/2022.

11. Ademais, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

12. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, Terceira Turma, DJe 31/8/2020; e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020.

13. Na hipótese, verifica-se que o Tribunal de origem decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das teses suscitadas pela parte. O fato de que o julgamento tenha sido contrário aos seus interesses não basta para caracterizar negativa de prestação jurisdicional.

14. Portanto, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

III. DA LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL NA HIPÓTESE DE CONSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

15. O usufruto, em linhas gerais, pode ser definido como o direito real em que o proprietário - permanecendo com a posse indireta e com o poder de disposição (nua-propriedade) - transfere a um terceiro as faculdades de usar determinado bem e de retirar-lhe os frutos. De acordo com a disposição legal pertinente, assiste ao usufrutuário o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos" (CC, art. 1.394).

16. Como ensina Caio Mário da Silva Pereira, "constituído o usufruto, dá-se um desmembramento da propriedade, permanecendo esta na titularidade de uma pessoa (nu-proprietário), enquanto uma outra tem o uso e fruição da coisa, como se fosse o seu proprietário" (Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. 4. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 229).

17. Sobre a convivência entre o nu-proprietário e o usufrutuário, lecionam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (Curso de Direito Civil. v. 5. 9. ed. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 811):

> Aquele mantém a titularidade do direito real, a posse indireta e o direito de dispor do bem; este, a seu turno, obtém o proveito econômico sobre a coisa – é o conteúdo positivo do usufruto –, devendo garantir a plenitude do objeto, sem alterar

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

a substância da coisa – conteúdo negativo do usufruto –, pois mais cedo ou mais tarde será ela restituída ao proprietário.

18. Nesse aspecto, conforme anota Silvio de Salvo Venosa, “a nua-propriedade não fica fora do comércio” (Direito Civil: Direitos Reais. v. IV. São Paulo: Atlas, 2001, p. 363), podendo ser alienada, gravada, sem que com isso se alterem os direitos do usufrutuário.

19. A corroborar essa afirmação, já decidiu o STJ: "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 1.712.097/RS, Terceira Turma, DJe 13/4/2018).

20. De acordo com o art. 1.390 do CC, o usufruto pode recair sobre bens móveis ou imóveis; nessa última hipótese, o art. 1.391 do CC exige para a sua constituição o registro correspondente no Registro de Imóveis.

21. Na medida em que o usufrutuário tem o direito à administração do imóvel e à percepção dos frutos dele decorrentes, pode ele celebrar contrato de locação com terceiros, na condição de locador, sem que seja necessária a aquiescência do nu-proprietário. Nessa hipótese, o usufrutuário fará jus ao recebimento de valores a título de aluguéis, enquanto frutos civis.

22. Mais complexa é a situação do contrato de locação de bem imóvel celebrado pelo nu-proprietário. Sendo ele titular do direito de propriedade sobre a coisa e, assim, do poder de disposição, além de conservar a posse indireta, pode ele, em tese, figurar como locador, desde que tenha para tanto o consentimento do usufrutuário. A distinção é, do ponto de vista prático, relevante: ao usufrutuário é possível locar o imóvel sem a aquiescência do nu-proprietário, mas esse não pode fazê-lo sem a daquele.

23. Não há óbice para que o nu-proprietário manifeste ao usufrutuário a intenção de celebrar com terceiro contrato de locação do imóvel sobre o qual recai o usufruto e o usufrutuário dê o seu consentimento formal. Adentra-se, aqui, a esfera dos direitos patrimoniais disponíveis e da autonomia privada.

24. Portanto, é possível que, na locação de bem imóvel sobre o qual recai o direito real de usufruto, figurem ambos, nu-proprietário e usufrutuário, no mesmo polo da relação contratual. Essa possibilidade, em última análise, representa um incremento à segurança jurídica, até mesmo do ponto de vista do locatário, elemento de primeiríssima importância no âmbito das locações e dos negócios imobiliários em geral.

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

25. Nessa hipótese, havendo o ajuizamento de ação de despejo (o meio previsto pelo art. 5º da Lei n.º 8.245/91 para que o locador possa reaver judicialmente o imóvel), é evidentemente incompatível com a boa-fé objetiva a conduta do locatário ao alegar a ilegitimidade do nu-proprietário; deu-se em seu benefício a celebração do contrato simultaneamente com o nu-proprietário e o usufrutuário, ambos detendo legitimidade para a propositura da ação.

26. A respeito do princípio da boa-fé objetiva, assinala Paulo Lôbo:

> "A boa-fé objetiva é regra de conduta dos indivíduos nas relações jurídicas contratuais. Interessam as repercussões de certos comportamentos na confiança que as pessoas normalmente neles depositam. Confia-se no significado comum, usual, objetivo da conduta ou comportamento reconhecível no mundo social. A boa-fé objetiva importa conduta honesta, leal, correta. É a boa-fé de comportamento. [...] O princípio da confiança explicitaria o reconhecimento dessa situação e a sua tutela." (Direito Civil: v. 3 - Contratos. 11. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025, p. 51.)

27. O Superior Tribunal de Justiça já manifestou entendimento nesse sentido. Veja-se: "Na espécie, [...] a decisão agravada [...] cingiu-se a analisar a legitimidade do nu-proprietário para executar débitos relativos a contrato de locação de imóvel objeto de usufruto. [...]. Uma das funções da boa-fé objetiva é impedir que o contratante adote comportamento que contrarie o conteúdo de manifestação anterior, cuja seriedade o outro pactuante confiou. [...]. Celebrado contrato de locação de imóvel objeto de usufruto, fere a boa-fé objetiva a atitude da locatária que, após exercer a posse direta do imóvel por mais de dois anos, alega que o locador, por ser o nu-proprietário do bem, não detém legitimidade para promover a execução dos aluguéis não adimplidos." (AgRg no AgRg no Ag 610.607/MG, Sexta Turma, DJe 17/8/2009).

IV. DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA

28. Acerca da possibilidade de sucumbência parcial, assim estabelece o art. 86 do CPC:

> Art. 86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.
>
> Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

29. Assim, verificada a existência de sucumbência recíproca e não sendo hipótese de sua constatação em relação a parte mínima do pedido formulado pela parte, os honorários e os ônus decorrentes devem ser distribuídos adequada e

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

proporcionalmente, levando-se em consideração o grau de êxito de cada um dos envolvidos na relação processual, bem como os parâmetros dispostos no art. 85, § 2º do CPC, com a necessidade de fixação dos honorários advocatícios em percentual de 10% a 20% sobre as bases de cálculo ali mencionadas ("valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa"). É responsabilidade de cada parte pagar os honorários ao advogado da parte contrária.

30. A jurisprudência do STJ é pacífica a esse respeito. A título de exemplo, confira-se: AgInt no AREsp 2.647.662/DF, Terceira Turma, DJEN 28/2/2025; EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1.553.027/RJ, Quarta Turma, DJe 6/5/2022.

31. Saliente-se, porém, que, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, não se verifica a sucumbência do autor, sequer em grau mínimo, quando o réu realiza a purga da mora no curso do procedimento. Nesse sentido: AgRg nos EDcl no AREsp 456.898/PR, Quarta Turma, DJe 15/10/2014.

V. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

32. Por ocasião do julgamento da apelação, assim decidiu o TJ/SP:

> Prima facie, não colhem as preliminares pertinentes à atual fase do litígio: a) nulidade da r. sentença por falta de motivação sobre vários pontos; b) a imediata solução da lide implicou cerceamento de defesa, pois impediu eventual reforço dos depósitos efetuados; c) as nu-proprietárias não têm legitimidade ativa.
>
> Com efeito, disse o Magistrado singular que:
>
> > A quantia depositada não foi suficiente para a purgação da mora.
> >
> > Além dos aluguéis, cabia aos locatários o pagamento do IPTU. Pelo aditamento de fls.37/45, o IPTU em atraso de 2020 deveria ser quitado em 2021, e o de 2021 deveria, igualmente, ser quitado até o fim daquele ano (item 4,2,2 fls.41). Isso não foi feito, já que não pode ser considerada quitação o parcelamento dessas competências em dez anos (fls.211).
> >
> > O caso, assim, é de acolhimento do pedido de despejo, e de condenação dos réus ao pagamento do IPTU do imóvel locado, vencidos e que se vencerem até a data da devolução do imóvel (fls. 256).
>
> Certo ou errado, agora, importa que esses de fato eram os pontos a serem enfrentados, visto que relevantes para o exame da adequação dos valores vertidos; daí por que a r. sentença nada tem de nula, visto que atendeu à saciedade o comando do art. 93, IX, da CF, com clara fundamentação.
>
> A problemática posta não tocava a insuficiência do depósito realizado a título de IPTU (já que nada se disse sobre os aluguéis fls. 389 e 392), mas a única circunstância no entendimento do MM. Juiz de Direito de não poder ser considerada quitação o parcelamento dessas competências em dez anos; ao passo que os aditamentos de fls. 23/36 e 37/45 esvaziam, por completo, a arguição de ilegitimidade ativa de Daniele e Carolina.
>
> Um detalhe: isso bem claro da condenação imposta, restrita ao pagamento do IPTU sobre o imóvel locado, vencidos e que se vencerem até a data da

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

desocupação (fls. 256); logo, à míngua de contraste recursal autônomo, exsurge irretorquível que as locadoras reputaram quitados todos os aluguéis em aberto.

Tem-se, portanto, dois pontos medulares para a boa compreensão da controvérsia: a) os depósitos, efetivamente, na perspectiva dos locatários e nas suas datas, como determina a Lei, a inviabilizar qualquer interesse contraposto (restituição e/ou sanção de dobra), bastavam para cobrir todo o débito descrito (fls. 48), também formatado pelo IPTU de 2022; b) o parcelamento direto junto à municipalidade deveria e deve ser considerado, por óbvio restrito ao imóvel locado (fls. 416), seja porque parte dos depósitos diz respeito ao quantum que lá se acordou, seja porque essa forma de resgate não é desconhecida das locadoras (distinguishing), muito pelo contrário (itens 4.2.1 e 4.2.2 fls. 166).

Pensar-se de modo diverso, em especial por funcionar no imóvel locado uma escola, implicaria nítida violação à função corrigendi gratia ou reativa da boa-fé objetiva, que visa a impedir condutas que contrariem os pressupostos da lealdade e da probidade ou, nas palavras de Menezes Cordeiro, o exercício inadmissível de posições jurídicas.

A r. sentença, aqui, não andou bem, sobretudo porque não apontou concreta inadimplência de aluguéis (repita-se) e/ou perante o município de São Paulo e, muito menos, que o valor depositado não abrangeu e em qual proporção o imposto devido (e isso é importante), que não pode, mesmo, ser pago duas vezes: mora purgada + PPI; quadro a recomendar, neste específico ponto, pena de enriquecimento sem causa das locadoras, proceda o MM. Juízo à devolução aos locatários, mediante simples expedição de MLE, do que já foi quitado junto ao órgão arrecadador após os depósitos aqui efetivados.

Força é concluir, neste passo, que a oportuna e suficiente purgação da mora se implementou nesta base procedimental, dinâmica a abranger as custas e os honorários advocatícios da patrona que representa o polo ativo, nada mais sendo devido à luz da causa de pedir que aparelhou a pretensão inicial.

Fica, pois, desconstituída a ordem de despejo.

Vale a lembrança, no mais, que ao Poder Judiciário não compete responder a questionário dos litigantes, ou seja, o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos.

Ex positis, pelo meu voto, com determinação, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para JULGAR PURGADA a mora. (e-STJ fls. 454-457).

33. E, no julgamento dos embargos de declaração, complementou:

No que tange à primeira tese articulada, inexistem os apontados vícios.

Com efeito, a problemática posta é estranha à via recursal eleita; logo, ausente omissão, contradição, obscuridade e/ou erro material, nada há ser aqui decidido, até porque o decisum bem examinou os elementos constantes dos autos no momento da sua prolatação, cabendo ao polo embargante se quiser deduzir seus argumentos em sede adequada, pois na expressão de Pontes de Miranda, nos declaratórios não se pede que se redecida; pede-se que se reexprima.

Inviável, portanto, o iniludível pretexto infringente de rejulgamento; ou seja, de ver reexaminada e decidida a controvérsia de acordo com a sua interpretação, o que não se admite nesta base, modalidade de recurso com fundamentação vinculada, sobretudo diante do que constou de fls. 455/456, que tratou especificamente da matéria [...].

À luz desse quadro, quanto à segunda tese, bem retratada a temática da pretensão ao pagamento em dobro, fica claro que a purgação da mora único ponto em que provida a apelação deu-se após a propositura da ação, quadro a firmar a

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

> causalidade determinante do decaimento do despejo e a impedir se fale em sucumbência recíproca na hipótese dos autos, afinal, como se decidiu, a oportuna e suficiente purgação da mora se implementou nesta base procedimental, dinâmica a abranger as custas e os honorários advocatícios da patrona que representa o polo ativo (fls. 456).
>
> [...]
>
> Vale a lembrança que ao Poder Judiciário não compete responder a questionário dos litigantes. Reputam-se, no mais, prequestionados todos os dispositivos referidos na interposição. (e-STJ fls. 632-634).

34. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem não merece reparos.

35. Depreende-se dos autos que o imóvel foi objeto de sucessivos contratos de locação e aditivos contratuais, que acompanharam a situação atinente à transferência da propriedade do bem. No instrumento pelo qual o contrato de locação foi renovado, figuraram como locatários os recorrentes e como locadoras as recorridas Daniele de Moraes e Carolina de Moraes Castelhano, além da usufrutuária Therezinha Villa Real Moraes, essa última na condição de interveniente. Convencionou-se, da mesma forma, que o depósito do valor dos aluguéis poderia ser realizado tanto às nuas-proprietárias quanto à usufrutuária.

36. O inadimplemento das obrigações contratuais pelos recorrentes no devido tempo, que motivou o ajuizamento da ação de despejo, é incontroverso.

37. Tendo ocorrido a celebração de contrato de locação do bem imóvel pelas nuas-proprietárias, com a aquiescência expressa da usufrutuária (evidenciada, na hipótese, por figurar ela como interveniente no instrumento contratual), não se verifica a sua ilegitimidade ativa. Tal alegação pelos locatários, além disso, é incompatível com a boa-fé objetiva, nos termos já expostos neste voto.

38. No que tange à sucumbência, está claro que o provimento da apelação pelos ora recorrentes deu-se tão somente em razão de ter ocorrido a purga da mora após o ajuizamento da ação. Tal circunstância não basta para caracterizar sucumbência recíproca, até mesmo por constar da petição inicial o pedido correspondente ao pagamento do débito mediante depósito judicial, de modo a evitar a rescisão do contrato (e-STJ fls. 7-8).

39. Por fim, relativamente à alegação de pagamento indevido, a ensejar a restituição em dobro, o acórdão recorrido consignou que os valores depositados foram suficientes para cobrir o débito relativo ao IPTU na forma convencionada pelas partes, reformando a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau que não havia considerado a quitação, em face do parcelamento dos tributos em dez anos junto ao Município. O Tribunal, portanto, determinou a devolução aos recorrentes dos valores que foram comprovadamente pagos a esse título diretamente ao órgão arrecadador.

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

40. Todavia, o acórdão não considerou indevida a cobrança - a qual, se fosse reconhecida, atrairia a incidência da norma correspondente ao art. 940 do CC, a implicar a restituição em dobro -, baseando-se para tanto nas circunstâncias concretas e, mais além, nas peculiaridades da relação negocial mantida pelas partes.

41. Rever esse entendimento demandaria inexoravelmente o reexame do arcabouço fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

VI. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de arbitrar honorários recursais, diante da ausência de fixação de verba honorária em grau recursal pelo Tribunal de origem.

Documento eletrônico VDA58910555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:54
Código de Controle do Documento: af3a7c3d-8e9a-4adf-ac42-a390bc698c33

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.218.467 / SP

Número Registro: 2024/0360771-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10468623720228260100 10468623720228260100 50000 10468623720228260100 50001 20230000246093 20230000385117 20230000385121 202303430896

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ARNALDO FAZOLI FILHO
RECORRENTE	: ANA MARINA SOARES DE CARVALHO FAZOLI
ADVOGADO	: LUIZ FERNANDO SALLES GIANNELLINI - SP207180
RECORRIDO	: DANIELE DE MORAES
RECORRIDO	: CAROLINA DE MORAES CASTELHANO
RECORRIDO	: THEREZINHA VILLA REAL MORAES
ADVOGADA	: AURIANE VAZQUEZ STOCCO - SP222459

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA60021063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:03
Código de Controle do Documento: 764cbef1-72a3-41bf-8ca1-dadb7ed76c2c

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:03
Código de Controle do Documento: 764cbef1-72a3-41bf-8ca1-dadb7ed76c2c