SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2849382 - MG (2025/0031245-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE GERALDO VELOSO
AGRAVANTE	:	SILVANIA MIRANDA VELOSO COSTA
AGRAVANTE	:	JOSE GERALDO VELOSO & CIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	JUNIO LUCAS ARAUJO DE OLIVEIRA - MG197729
		ZAQUEU ASTONI MOREIRA - MG098123
AGRAVADO	:	JOSE MAURICIO PEREIRA
AGRAVADO	:	ANDRE DE SOUSA CARVALHO
ADVOGADOS	:	CHRISTIANE FERREIRA CALDEIRA - MG110849
		ISRAEL CORRAIDE GUIMARÃES - MG093886
		SAMIRA MARIA VELOSO DE FREITAS - MG190282

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMÓVEL. TEMA NÃO PREQUESTIONADO INCIDÊNCIAS DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. FRUIÇÃO ILEGÍTIMA DO BEM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de arbitramento de aluguéis sob a alegação de fruição ilegítima de imóvel que foi objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento. Incidência dos óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

3. Nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre os transmitentes e os adquirentes, de modo que o registro posterior do contrato em Cartório, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito *erga omnes*), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio.

Documento eletrônico VDA47712228 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/05/2025 13:34:35
Publicação no DJEN/CNJ de 29/05/2025. Código de Controle do Documento: eb3c5d54-0318-42f7-94f6-50bdc0e17242

4. Logo, na discussão envolvendo apenas os promitentes-vendedores e os adquirentes, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação à outra, independentemente do registro, até porque "na demanda locatícia não se discute propriedade, o que permite a diferença entre os locadores e os proprietários constante no registro do bem imóvel" (AgInt no REsp n. 1.116.753/SC, relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 19/3/2018).

5. Ademais, infere-se que a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, no caso, decorreu da análise das circunstâncias fático-probatórias que lhe são próprias, as quais não podem ser revistas nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA47712228 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/05/2025 13:34:35
Publicação no DJEN/CNJ de 29/05/2025. Código de Controle do Documento: eb3c5d54-0318-42f7-94f6-50bdc0e17242

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2849382 - MG (2025/0031245-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE GERALDO VELOSO
AGRAVANTE	:	SILVANIA MIRANDA VELOSO COSTA
AGRAVANTE	:	JOSE GERALDO VELOSO & CIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	JUNIO LUCAS ARAUJO DE OLIVEIRA - MG197729
		ZAQUEU ASTONI MOREIRA - MG098123
AGRAVADO	:	JOSE MAURICIO PEREIRA
AGRAVADO	:	ANDRE DE SOUSA CARVALHO
ADVOGADOS	:	CHRISTIANE FERREIRA CALDEIRA - MG110849
		ISRAEL CORRAIDE GUIMARÃES - MG093886
		SAMIRA MARIA VELOSO DE FREITAS - MG190282

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMÓVEL. TEMA NÃO PREQUESTIONADO INCIDÊNCIAS DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. FRUIÇÃO ILEGÍTIMA DO BEM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de arbitramento de aluguéis sob a alegação de fruição ilegítima de imóvel que foi objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento. Incidência dos óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

3. Nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre os transmitentes e os adquirentes, de modo que o registro posterior do contrato em Cartório, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito *erga omnes*), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio.

Documento eletrônico VDA47561638 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:27
Código de Controle do Documento: fa14dc5a-fbe9-4f59-8760-91f0ee978026

4. Logo, na discussão envolvendo apenas os promitentes-vendedores e os adquirentes, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação à outra, independentemente do registro, até porque "na demanda locatícia não se discute propriedade, o que permite a diferença entre os locadores e os proprietários constante no registro do bem imóvel" (AgInt no REsp n. 1.116.753/SC, relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 19/3/2018).

5. Ademais, infere-se que a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, no caso, decorreu da análise das circunstâncias fático-probatórias que lhe são próprias, as quais não podem ser revistas nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSÉ GERALDO VELOSO, SILVANIA MIRANDA VELOSO COSTA e JOSÉ GERALDO VELOSO 7 CIA - MICROEMPRESA (JOSÉ GERALDO e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR - NULIDADE PROCESSUAL - QUESTÃO JÁ DECIDIDA - COISA JULGADA - CONTINÊNCIA - INOCORRÊNCIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMÓVEL - FRUIÇÃO ILEGÍTIMA DO BEM - ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS - POSSIBILIDADE. Nenhum juiz decidirá novamente as questões já julgadas, sob pena de ofensa à coisa julgada. Nos termos do art. 55 do CPC, dá-se a continência entre 2 (duas) ou mais ações quando houver identidade quanto às partes e à causa de pedir, mas o pedido de uma, por ser mais amplo, abrange o das demais. O contrato de compra e venda de imóvel é titulo hábil a embasar o pedido de arbitramento de aluguéis. Cabível a cobrança de aluguéis pela ilegítima fruição da área regularmente adquirida por meio de contrato de compra e venda* (e-STJ, fl. 896).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 985-1.006).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Documento eletrônico VDA47561638 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:27
Código de Controle do Documento: fa14dc5a-fbe9-4f59-8760-91f0ee978026

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de "ação de indenização com arbitramento de aluguéis" ajuizada por ANDRÉ DE SOUSA CARVALHO e JOSÉ MAURÍCIO PEREIRA contra os ora insurgentes, alegando que celebraram com os réus dois contratos: o primeiro, em 17/4/2009, para aquisição da razão social da Empresa Geraldo Veloso & Cia Ltda; o segundo, em 8/5/2009, referente à compra da propriedade da Empresa Geraldo Veloso & Cia. Ltda., na proporção de 66,66% - 2/3 (dois terços) – da área do terreno localizado na Rua João Bastos Filho, n. 80, Centro, Distrito de Cachoeira do Campo, em Ouro Preto-MG. Argumentaram que, ao dar início a delimitação do terreno adquirido, os réus acionaram a Polícia Militar, que registrou o Boletim de Ocorrência n. REDS 2011-000130645-001, sendo narrado, pelos réus, que haviam vendido "parte da Empresa para aqueles por R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que pagaram a entrada de R$ 100.000,00 (cem mil reais), e que estes utilizaram a empresa por cinco meses e dezoito dias, que logo depois a abandonaram sem dar explicação. Que após um ano da negociação José Maurício e André voltaram pedindo o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) da negociação ... e que André vem ameaçando com frequência o Sr. José Geraldo...". Informaram que os réus ajuizaram ação de rescisão contratual, autos n. 0461.11.000459-9, referente ao contrato celebrado em 17/4/2009, sendo que os pedidos iniciais foram julgados improcedentes. Aduziram, ainda, que propuseram ação de reintegração de posse em relação à área do imóvel adquirido, autos n. 046115 006877-7, ainda em trâmite. Salientaram que os réus não permitem o uso do imóvel adquirido, mas realizam a locação para terceiros, razão pela qual entendem necessária a fixação de aluguéis.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes, para arbitrar o aluguel mensal do imóvel indicado na inicial no valor de R$ 5.550,00 (cinco mil, quinhentos e cinquenta reais) e condenar os réus a pagar aos autores, a título de aluguel/indenização, o valor correspondente à porcentagem de 66,67%, a partir do mês de junho de 2015 até a presente data (e-STJ, fl. 420).

Irresignados, os requeridos apelaram, e o TJMG negou provimento ao recurso, confirmando os termos da sentença em sua integralidade.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, JOSÉ GERALDO e outros alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 1.214, 1.215, 1.228 e 1.245 do CC, e 167, I, item 48, da Lei n. 6.015/73, ao sustentarem que o direito ao arbitramento de aluguéis está restrito ao proprietário devidamente registrado, o que não foi observado no caso.

Do arbitramento dos aluguéis

Sobre o tema controvertido, verifica-se que ao negar provimento ao recurso de apelação dos réus, ora recorrentes, o Tribunal mineiro assim se pronunciou:

Documento eletrônico VDA47561638 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:27
Código de Controle do Documento: fa14dc5a-fbe9-4f59-8760-91f0ee978026

> *A controvérsia recursal cinge-se em analisar se os autores/apelantes possuem um título hábil a embasar o pedido de arbitramento de aluguéis.*
> *Extrai-se dos autos que as partes celebraram o "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda" (cód. 06), por meio do qual os autores/apelados adquiriram a 66,33% (sessenta e seis inteiros e trinta e três centésimos por cento) do imóvel urbano situado na Rua João Bastos Filho, nº 80, Centro, Distrito de Cachoeira do Campo, em Ouro Preto, pela importância de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil Reais).*
> *Denota-se que o referido contrato foi objeto de ação de anulação /rescisão, autos nº 461110004599, que fora julgada improcedente, cuja decisão foi confirmada por este Tribunal de Justiça, no julgamento da apelação cível nº 1.0461.11.000459-9/001.*
> *Assim, manteve-se a validade do contrato de compra e venda e, consequentemente, a transferência de 66,33% (sessenta e seis inteiros e trinta e três centésimos por cento) do imóvel urbano objeto dos autos.*
> *Não se desconhece que nos autos da ação de adjudicação compulsória (autos nº 5001450-93.2021.8.13.0461) a pretensão dos autores/recorridos foi julgada improcedente, contudo, a sentença de improcedência não está fundamentada na suposta invalidade do contrato celebrado entre as partes, pelo contrário, reconheceu-se a validade plena do pacto, bem como o adimplemento do preço estipulado.*
> *Contudo, como o ato realizado pelo Estado de Minas aos réus /recorrido por meio da legitimação de posse confere aos beneficiários da regularização fundiária tão somente a posse do bem em questão e não a propriedade, por via de consequência, não é possível conceder aos autores a propriedade.*
> *Com efeito, tem-se que a impossibilidade de se promover a adjudicação compulsória do imóvel não impede que os adquirentes promovam a cobrança de aluguéis pela ilegítima fruição pelos requeridos da área regularmente alienada.*
> *Assim, diante da utilização do imóvel objeto de contrato entre as partes, enseja a retribuição proporcional pelo tempo de permanência, de forma a não permitir o enriquecimento sem causa de uma delas.*
> *Assim, sem maiores delongas, cabível o arbitramento de aluguel mensal, em favor dos autores/recorridos, do imóvel situado na Rua João Bastos Filho, nº 80, Centro, Distrito de Cachoeira do Campo, em Ouro Preto, correspondente à porcentagem de 66,66% (sessenta e seis inteiros e trinta e três centésimos por cento), tal como constou na sentença* (e-STJ, fls. 903-905).

De início, impende consignar que a controvérsia não foi debatida no acórdão recorrido sob o enfoque do art. 167, I, item 48, da Lei n. 6.015/73, indicado violado, sem que fossem opostos embargos de declaração pelos ora recorrentes a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestinamento. Incide, à hipótese, os comandos das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

Documento eletrônico VDA47561638 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:27
Código de Controle do Documento: fa14dc5a-fbe9-4f59-8760-91f0ee978026

Quanto ao mérito, nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre os transmitentes e os adquirentes, de modo que o registro posterior do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito *erga omnes*), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio.

Logo, na discussão envolvendo apenas os promitentes-vendedores e os adquirentes, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação à outra, independentemente do registro, até porque "na demanda locatícia não se discute propriedade, o que permite a diferença entre os locadores e os proprietários constante no registro do bem imóvel" (AgInt no REsp n. 1.116.753/SC, relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 19/3/2018).

No caso em apreço, conforme destacou o aresto recorrido, reconheceu-se "a validade plena do contrato, bem como o adimplemento do preço estipulado" (e-STJ, fl. 904), razão pela qual não há impedimento a que os adquirentes promovam a cobrança de aluguéis pela ilegítima fruição pelos requeridos da área regularmente alienada, de forma a não permitir o enriquecimento sem causa por parte destes.

Ademais, infere-se que a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem no caso decorreu da análise das circunstâncias fático-probatórias que lhe são próprias, as quais não podem ser revistas nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PRVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA47561638 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:27
Código de Controle do Documento: fa14dc5a-fbe9-4f59-8760-91f0ee978026

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.849.382 / MG

Número Registro: 2025/0031245-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000211346226004 50009572420188130461

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JOSE GERALDO VELOSO
AGRAVANTE	: SILVANIA MIRANDA VELOSO COSTA
AGRAVANTE	: JOSE GERALDO VELOSO & CIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	: ZAQUEU ASTONI MOREIRA - MG098123
	JUNIO LUCAS ARAUJO DE OLIVEIRA - MG197729
AGRAVADO	: JOSE MAURICIO PEREIRA
AGRAVADO	: ANDRE DE SOUSA CARVALHO
ADVOGADOS	: ISRAEL CORRAIDE GUIMARÃES - MG093886
	CHRISTIANE FERREIRA CALDEIRA - MG110849
	SAMIRA MARIA VELOSO DE FREITAS - MG190282

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

Documento eletrônico VDA47706903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/05/2025 00:34:55
Código de Controle do Documento: 43a5dd1a-5bbf-42a0-98f4-1ebdf62c8da5

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de maio de 2025

Documento eletrônico VDA47706903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/05/2025 00:34:55
Código de Controle do Documento: 43a5dd1a-5bbf-42a0-98f4-1ebdf62c8da5