



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3087580 - MG (2025/0415105-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CEVADA ALIMENTOS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : DOMINGOS ASSAD STOCCO - SP079539
FÁBIO LUÍS MARCONDES MASCARENHAS - SP174866
VITOR CRUZ STOCCO - SP330580
AGRAVADO : ELIANA MARCHESI BICALHO DE ANDRADE
AGRAVADO : JOSE CARLOS DE ANDRADE
ADVOGADOS : GABRIEL ALVES DA COSTA FALAGUASTA - SP343124
JÚLIO CHRISTIAN LAURE - SP155277

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LITISPENDÊNCIA. CAUSAS DE PEDIR DISTINTAS. CONDOMÍNIO. FRUTOS DA COISA COMUM. RESPONSABILIDADE ENTRE COPROPRIETÁRIOS. COMODATO DELIBERADO PELA MAIORIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO COMODATÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Acórdão recorrido que, em cumprimento a decisão anterior desta corte superior, analisou e supriu a omissão sobre a tese de litispendência, apresentando fundamentação suficiente, ainda que em sentido contrário ao pretendido pelo recurso.
2. Não há litispendência quando as ações possuem causas de pedir distinta.
3. Em condomínio, a responsabilidade pelos frutos percebidos e pela fruição exclusiva da coisa comum é entre coproprietários.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3087580 - MG(2025/0415105-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CEVADA ALIMENTOS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : DOMINGOS ASSAD STOCCO - SP079539
FÁBIO LUÍS MARCONDES MASCARENHAS - SP174866
VITOR CRUZ STOCCO - SP330580
AGRAVADO : ELIANA MARCHESI BICALHO DE ANDRADE
AGRAVADO : JOSE CARLOS DE ANDRADE
ADVOGADOS : GABRIEL ALVES DA COSTA FALAGUASTA - SP343124
JÚLIO CHRISTIAN LAURE - SP155277

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LITISPENDÊNCIA. CAUSAS DE PEDIR DISTINTAS. CONDOMÍNIO. FRUTOS DA COISA COMUM. RESPONSABILIDADE ENTRE COPROPRIETÁRIOS. COMODATO DELIBERADO PELA MAIORIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO COMODATÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Acórdão recorrido que, em cumprimento a decisão anterior desta corte superior, analisou e supriu a omissão sobre a tese de litispendência, apresentando fundamentação suficiente, ainda que em sentido contrário ao pretendido pelo recurso.
2. Não há litispendência quando as ações possuem causas de pedir distinta.
3. Em condomínio, a responsabilidade pelos frutos percebidos e pela fruição exclusiva da coisa comum é entre coproprietários.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CEVADA ALIMENTOS LTDA – ME, ROBERTO MARCHESI BICALHO e RITA DE CÁSSIA BEZZON BICALHO (CEVADA e outros) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, por sua vez contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM – REJEIÇÃO - INTERESSE PROCESSUAL – PRESENÇA – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO. - A legitimatio ad causam passiva, em princípio, pode ser definida como a qualidade necessária ao réu para figurar como sujeito responsável, em abstrato, pelo direito material controvertido. - O art. 17, do CPC vigente, exige que, para propor a ação, é necessário que a parte postulante tenha interesse, que é determinado pela necessidade e utilidade do provimento jurisdicional pretendido, como também pela adequação do procedimento escolhido. - A ação de arbitramento de aluguéis é meio adequado para que o condômino não possuidor postule, em relação ao coproprietário, ou terceiro, que exerce com exclusividade a posse da coisa comum, valores pela sua fruição. (e-STJ, fl. 648)

Os embargos de declaração de CEVADA ALIMENTOS LTDA – ME, RITA DE CÁSSIA BEZZON BICALHO e ROBERTO MARCHESI BICALHO foram, ao final, acolhidos para suprir omissão, sem alteração do resultado do julgamento (e-STJ, fls. 789 - 793).

Nas razões do agravo, CEVADA e outros apontaram **(1)** não incidência da Súmula 7/STJ ; **(2)** negativa de prestação jurisdicional não sanada nos embargos; **(3)** ilegitimidade passiva e litispendência, com impugnação específica aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 843 - 849).

Não houve apresentação de contraminuta por ELIANA MARCHESI BICALHO DE ANDRADE e JOSE CARLOS DE ANDRADE (ELIANA e JOSÉ CARLOS) (e-STJ, fl. 857).

É o relatório.

VOTO

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

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

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CEVADA e outros apontaram **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II, e 1.025 do CPC, afirmando omissões persistentes sobre a ilegitimidade passiva (terceiro comodatário) e a litispendência; **(2)** violação dos arts. 1.319, 1.323, 1.324 e 1.325 do CC e dos arts. 337, § 3º, e 485, V, do CPC, sustentando que a responsabilidade pelos frutos é dos condôminos, que o comodato foi deliberado pela maioria, e que há tríplice identidade com a Ação nº 5001878-48.2021.8.13.0470; e **(3)** inaplicabilidade da Súmula 7/STJ por se tratar de matéria exclusivamente de direito.

Não houve apresentação de contrarrazões por ELIANA e JOSÉ CARLOS (e-STJ, fl. 831).

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

A alegação de omissão não se sustenta, pois as questões tidas por omissas foram devidamente enfrentadas pelo Tribunal *a quo* em momentos processuais distintos e apropriados.

A questão da ilegitimidade passiva foi expressamente analisada e rejeitada no acórdão original da apelação (e-STJ, fls. 650 - 652), que, com base na teoria da asserção, concluiu pela pertinência subjetiva da empresa ré para a causa. Confira-se o seguinte trecho: *Da narrativa da exordial, a parte alhures mencionada alhures está legitimada para o feito, pois, em tese, se beneficiaria do imóvel que daria ensejo ao pedido de arbitramento de aluguel. (...)Desse modo, rejeito a prefacial. (e-STJ, fl. 651)*

Por sua vez, a tese de litispendência, cuja omissão motivou o provimento do primeiro recurso especial por esta Corte, foi devidamente sanada no novo julgamento dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 791 - 792). Naquela oportunidade, o TJMG cumpriu estritamente o comando superior, analisando a matéria e afastando a tríplice identidade, conforme se extrai da literal transcrição:

A ação supracitada tem, como objeto, pretensão de recebimento de terceiro não integrante desta lide - Roberto Marchesi Bicalho - de valores referentes à exploração da terra que têm em condomínio, relativos à "(i) fruição unilateral da área cultivada e (ii) dos ganhos com Contratos de Parceria Agrícola" (fl. 13 do evento de n.º 2), portanto, pela exploração da atividade agrícola, enquanto que, nesta demanda, buscam receber quantias que lhe seriam devidas, a título de aluguéis, na condição também de proprietários do imóvel, pela utilização de uma edificação (galpão) construído nele e dito ocupado pela embargada Cevada Alimentos Ltda. (fl. 18, ordem n.º 2). Como se vê, não há tríplice identidade, notadamente porque distintas as causas de pedir, não havendo falar-se em litispendência.

Fica claro, portanto, que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa, não estando o julgador obrigado a reapreciar matéria já decidida ou a responder novamente a todos os argumentos da parte quando já encontrou fundamento suficiente para sua decisão.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. REJEIÇÃO.

[...] 3. Os embargos de declaração possuem caráter restrito e somente são cabíveis nas hipóteses do art. 1.022 do CPC/2015, para sanar omissão, contradição, obscuridade ou corrigir erro material.

4. Não há omissão no acórdão embargado, pois a decisão enfrentou de forma fundamentada todas as questões suscitadas, incluindo a fixação de honorários sucumbenciais em decorrência do acolhimento parcial da exceção de pré-executividade.

5 . A irresignação da parte embargante revela, na verdade, a intenção de rediscutir o mérito da controvérsia, o que não se coaduna com a via estreita dos embargos declaratórios. [...] IV. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

(STJ - EDcl no AgInt no AREsp: 2697306 PR 2024/0270558-8, Relator.: Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS, Data de Julgamento: 17/2/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 20/2/2025 - sem destaque no original)

(2) Da responsabilidade condominial pelos frutos e da litispendência

Conforme delineado no acórdão recorrido, há existência de condomínio sobre o imóvel, utilização de parte do bem por terceiro a título de comodato e a existência de outra ação envolvendo os mesmos condôminos.

A partir dessas premissas, discute-se a configuração de litispendência e a legitimidade passiva da empresa ocupante, matérias que se resolvem mediante a interpretação das normas legais aplicáveis.

Não há, na hipótese, necessidade de incursão probatória.

Conforme consignado pelo Tribunal estadual, as demandas possuem causas de pedir distintas, uma vez que a ação anterior versa sobre frutos decorrentes de atividade agrícola, ao passo que a presente demanda se refere ao uso exclusivo de edificação específica.

Tal distinção é suficiente para afastar a tríplice identidade exigida pelo art. 337 do CPC.

Por outro lado, acerca da ilegitimidade passiva de CEVADA ALIMENTOS LTDA, nos termos do art. 1.319 do Código Civil, cada condômino responde aos demais pelos frutos que percebeu da coisa comum, estabelecendo-se relação obrigacional entre os coproprietários.

No caso, a utilização do imóvel por terceiro decorre de comodato firmado pelos condôminos majoritários, no exercício da administração do bem, conforme autoriza o art. 1.325 do Código Civil.

A eventual privação de fruição experimentada pelos condôminos minoritários não gera obrigação direta do terceiro ocupante, mas dos próprios condôminos que deliberaram pela cessão gratuita do uso. Confirmam-se os precedentes:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO . LOCAÇÃO DO IMÓVEL COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS SEM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS. RESPONSABILIDADE PELO RESSARCIMENTO DA DIFERENÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

*1 . Na espécie, o Tribunal de origem concluiu ser incontroversa a irregular locação do imóvel por ato unilateral do réu, sem a concordância, portanto, dos demais condôminos, situação que violaria as regras gerais do condomínio, sendo aplicável ao caso o art. 1.319 do Código Civil que dispõe: "**Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.**"*

2 . Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 2462038 SP 2023/0342061-2, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 19/3/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/3/2024 - sem destaque no original)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 128 e 535 DO CPC/1973. DIREITO DE RETENÇÃO, NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF . REPETIÇÃO DA PROVA PERICIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N . 7/STJ. COMODATO. EXTINÇÃO. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DE PARCELA DOS CONDÔMINOS . INDENIZAÇÃO. ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA . MORA. CITAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

[...]

4. Cessado o comodato, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de aluguéis proporcionais a seu quinhão dos proprietários que permaneceram na posse exclusiva do bem, medida necessária para evitar o enriquecimento sem causa da parte que usufrui da coisa. Precedentes.

[...] . Recurso especial a que se nega provimento.

(STJ - REsp: 1953347 SP 2018/0016663-4, Data de Julgamento: 9/8/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/8/2022)

Embora o precedente acima trate de um comodato já extinto, a orientação nele contida se revela aplicável ao caso, pois a obrigação de pagar aluguéis pelo uso exclusivo recai sobre os coproprietários que se beneficiaram da posse, e não sobre o terceiro que ocupava o bem. Por analogia, se mesmo após a extinção do comodato a obrigação recai sobre os condôminos, com mais razão ela deve ser a eles direcionada quando o comodato está vigente e foi por eles autorizado. O terceiro (comodatário) possui uma relação jurídica com o condomínio (representado pela maioria), e não diretamente com o condômino minoritário. A pretensão deste deve ser resolvida internamente, no âmbito da relação condominial.

A pretensão indenizatória deve, portanto, ser direcionada contra os demais coproprietários, e não contra o comodatário.

Impõe-se, assim, o reconhecimento da ilegitimidade passiva da empresa CEVADA.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial e **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para reconhecer a ilegitimidade passiva da empresa CEVADA ALIMENTOS LTDA., e extinguir o processo, sem resolução de mérito, em relação a ela, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

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

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.087.580 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0415105-8

Número de Origem:

10000205076854001 10000205076854002 10000205076854003 10000205076854004 202400411897
50032280820208130470

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CEVADA ALIMENTOS LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : DOMINGOS ASSAD STOCCO - SP079539

FÁBIO LUÍS MARCONDES MASCARENHAS - SP174866

VITOR CRUZ STOCCO - SP330580

AGRAVADO : ELIANA MARCHESI BICALHO DE ANDRADE

AGRAVADO : JOSE CARLOS DE ANDRADE

ADVOGADOS : JÚLIO CHRISTIAN LAURE - SP155277

GABRIEL ALVES DA COSTA FALAGUASTA - SP343124

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026