



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3123401 - SP (2025/0474000-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CELIA SERRANO
AGRAVANTE : RENATO SERRANO
AGRAVANTE : RICARDO SERRANO
ADVOGADO : DANIEL BIJOS FAIDIGA - SP186045
AGRAVADO : MARCOS SERRANO
AGRAVADO : RETEMBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAL DE VEDACAO LTDA
AGRAVADO : RETEMBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS DE BORRACHA LTDA
ADVOGADOS : JOSE MANOEL FRANCO - SP090774
RICARDO MISSON - SP181228

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO. LAUDO PERICIAL APONTA DIVISIBILIDADE CÔMODA DO IMÓVEL, COM PARTE DESOCUPADA E ACESSOS INDEPENDENTES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve a improcedência de ação de arbitramento de aluguel proposta por coproprietários, sob alegação de uso exclusivo do bem comum, com o funcionamento de duas empresas no local.
2. O objetivo recursal é decidir se há direito ao arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel comum e se houve violação dos arts. 87, 1.314 e 1.319 do CC.
3. Constatada, por laudo pericial, a possibilidade de divisão cômoda do imóvel, com acessos e serviços independentes e parte substancial desocupada, não se caracteriza o uso exclusivo de coisa comum apto a gerar indenização por frutos civis.
4. A alteração desse quadro demanda reexame do conjunto

fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3123401 - SP (2025/0474000-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CELIA SERRANO
AGRAVANTE : RENATO SERRANO
AGRAVANTE : RICARDO SERRANO
ADVOGADO : DANIEL BIJOS FAIDIGA - SP186045
AGRAVADO : MARCOS SERRANO
AGRAVADO : RETEMBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAL DE VEDACAO LTDA
AGRAVADO : RETEMBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS DE BORRACHA LTDA
ADVOGADOS : JOSE MANOEL FRANCO - SP090774
RICARDO MISSON - SP181228

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO. LAUDO PERICIAL APONTA DIVISIBILIDADE CÔMODA DO IMÓVEL, COM PARTE DESOCUPADA E ACESSOS INDEPENDENTES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve a improcedência de ação de arbitramento de aluguel proposta por coproprietários, sob alegação de uso exclusivo do bem comum, com o funcionamento de duas empresas no local.
2. O objetivo recursal é decidir se há direito ao arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel comum e se houve violação dos arts. 87, 1.314 e 1.319 do CC.
3. Constatada, por laudo pericial, a possibilidade de divisão cômoda do imóvel, com acessos e serviços independentes e parte substancial desocupada, não se caracteriza o uso exclusivo de coisa comum apto a gerar indenização por frutos civis.
4. A alteração desse quadro demanda reexame do conjunto

fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CELIA SERRANO, RENATO SERRANO e RICARDO SERRANO (CELIA e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Des. MÔNICA DE CARVALHO, assim ementado:

APELAÇÃO - Ação de arbitramento de aluguel Improcedência - Alegação de sentença extra petita Inocorrência - Sentença que decidiu em consonância com o pedido inicial - Laudo pericial atestou a possibilidade da divisão cômoda e que a parte requerida utilizava apenas metade do imóvel - Divisibilidade não é critério meramente físico, mas jurídico e econômico, sendo demonstrado pelo laudo pericial que o imóvel pode ser utilizado de maneira independente pelos condôminos - Existindo possibilidade de divisão cômoda, podendo o percentual que cabe à parte autora, e está desocupado, ser destacado sem que haja desvalorização econômica ou perda de utilidade, o pedido de arbitramento de aluguel da parte ocupada pela parte requerida, sob o fundamento de uso exclusivo de coisa comum, não comporta acolhimento - Sentença de improcedência mantida - Recurso não provido. (e-STJ, fl. 326).

Nas razões do presente agravo, CELIA e outros alegaram que foi demonstrada a vulneração aos dispositivos arrolados no apelo nobre, pugnando pelo provimento do recurso.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 468-479).

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 não merece prosperar.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel ajuizada por CELIA e outros contra RETEMBOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAL DE VEDAÇÃO LTDA. e outros (RETEMBOR e outros), alegando os autores que são proprietários do imóvel situado na Rua Francisco Grilo n. 31 e n. 37 e que são, respectivamente, viúva e herdeiros filhos do Espólio de Izael Serrano, falecido aos 10/1/2019, tendo sido realizada a partilha por inventário extrajudicial. Informaram que Izael manteve com o

seu irmão, Marcos Serrano, sociedade na empresa Retembor Material de Vedação, que permanece em plena atividade no imóvel, além de se encontrar instalada uma segunda empresa, denominada Retembor Artefatos de Borracha, que pertence apenas a Marcos Serrano. As empresas não efetuam o pagamento de aluguel aos proprietários e não possuem os autores interesse de ceder o imóvel gratuitamente aos réus. Notificaram as rés para que desocupem parcialmente o imóvel ou paguem o aluguel no valor de R\$ 5.000,00 [cinco mil reais], mas não responderam. Requereram, assim, o arbitramento do aluguel em valor não inferior a R\$ 5.000,00, o pagamento de IPTU e a condenação das rés a formalizar o contrato de locação.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente (e-STJ, fls. 269-272), tendo sido a sentença confirmada em grau recursal pelo TJSP, em sua integralidade (e-STJ, fls. 324-328).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, CELIA e outros alegaram a violação dos arts. 87, 1.314 e 1.319 do Código Civil, ao sustentarem que não havendo partilha formal, regularização da divisão ou, ao menos, anuência tácita dos demais condôminos, a posse exclusiva do bem comum por um dos coproprietários impõe-lhe o dever de indenizar os demais pelo uso exclusivo ou pelos frutos civis dele advindos.

Do direito ao arbitramento de aluguel

Sobre o tema controvertido, após destacar que o laudo pericial atestou a possibilidade da divisão do imóvel, bem como que metade do referido bem se encontra desocupada, o TJSP confirmou a sentença de improcedência do pedido autoral, nos termos da fundamentação a seguir:

Os autores são herdeiros de Izael Serrano, falecido em 10/1/2019 e alegaram na inicial o uso exclusivo do imóvel pelo condômino, requerendo o arbitramento de aluguel.

O laudo pericial (fls. 167/219 e 260/268) apurou que no local foi construído um galpão com dois pavimentos, sendo a parte inferior (subsolo), composta por um salão industrial, sanitários e área administrativa, com área total de 289 m², correspondendo a 49,07% da área construída, a qual foi ocupada pela parte requerida (fotografias fls. 179/186).

O pavimento superior (térreo) também é composto por um salão industrial, sanitários/vestiários e mezanino, com área total de 300 m², o qual está desocupado (fotografias fls. 187/199).

O perito judicial atestou a existência de acessos separados e independentes para o pavimento térreo e o inferior, existindo também divisão dos pontos de entrada para energia elétrica e água potável, concluindo pela possibilidade da divisão cômoda do imóvel.

O laudo pericial aferiu ainda que a parte inferior foi concebida para ser um estacionamento (conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal) e a parte superior para ser um galpão industrial, de maneira

que por questões de funcionabilidade a porção desocupada possuiria mais atrativos para locação ou venda.

A divisibilidade não é critério meramente físico, mas jurídico e econômico, sendo demonstrado pelo laudo pericial que o imóvel pode ser utilizado de maneira independente pelos condôminos. Assim, existindo possibilidade divisão cômoda, podendo o percentual que cabe à parte autora e está desocupado ser destacado sem e haja desvalorização econômica ou perda de utilidade, o pedido de arbitramento de aluguel da parte ocupada pela parte requerida, sob o fundamento de uso exclusivo de coisa comum, não comporta acolhimento.

Destarte, cuidando-se de imóvel divisível, cabe às partes, se não for possível a divisão amigável, exigir a divisão e demarcação da área (art. 1.320 do CC), providenciando o desdobro junto aos órgãos competentes (e-STJ, fl. 320).

Como se verifica, no caso, a conclusão do acórdão recorrido pela improcedência do pedido autoral decorreu da análise das provas dos autos, notadamente do laudo pericial, bem como dos elementos fáticos da causa, que demonstraram a desocupação da parte superior do imóvel, que possui acessos independentes, e a possibilidade de sua divisão cômoda, o que inviabilizou o acolhimento da alegação de uso exclusivo de coisa comum pela parte demandada.

Desse modo, da forma como decidida a questão, revisar a convicção firmada pelo Tribunal estadual, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer o direito dos autores, ora recorrentes, ao arbitramento de aluguel, demandaria o reexame do substrato fático da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do 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, observados, se aplicáveis, os termos do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.123.401 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0474000-1

Número de Origem:

00054022120218260004

10034733320218260004

54022120218260004

5402212021826000410034733320218260004

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CELIA SERRANO

AGRAVANTE : RENATO SERRANO

AGRAVANTE : RICARDO SERRANO

ADVOGADO : DANIEL BIJOS FAIDIGA - SP186045

AGRAVADO : MARCOS SERRANO

AGRAVADO : RETEMBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAL DE VEDACAO
LTDA

AGRAVADO : RETEMBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS DE
BORRACHA LTDA

ADVOGADOS : JOSE MANOEL FRANCO - SP090774

RICARDO MISSON - SP181228

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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, 24 de agosto de 2026