SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191311 - RS (2026/0075392-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MARIA EMILIA UBERTI
ADVOGADOS	:	JORGE LUCIMAR GONÇALVES MACIÉL - RS039703
		KHAUÊ MACIEL - RS108899
		AMY POSSAMAI FORTUNA - RS111293
AGRAVADO	:	DALZIRA DALBEM SPINAZZOLA
AGRAVADO	:	RUGGIERO SPINAZZOLA
AGRAVADO	:	GIOVANI VALENCIO SPINAZZOLA
ADVOGADOS	:	BERNADETE MACIEL SEIBT - RS025825
		MARIA VALERIA MACIEL SEIBT - RS065498
TERC INTER	:	LEONIRA SALETE WEBBER
TERC INTER	:	MAURILIO DA SILVA
TERC INTER	:	SOLANGE REGINA REGINATO
TERC INTER	:	TAISE WEBBER
TERC INTER	:	MARIA MADALENA DALPIAN PAPAGNO
TERC INTER	:	NEUZA DE MORAES BICA

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR BENFEITORIAS EM IMÓVEL E ALUGUERES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão fundada na preclusão consumativa e no princípio da unirrecorribilidade, afastados no voto por inexistência de interrupção do prazo recursal diante de embargos de declaração intempestivos.
2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória por benfeitorias realizadas em imóvel alheio e discussão de alugueres arbitrados em reconvenção.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido indenizatório e parcialmente procedente a reconvenção para desocupação após o trânsito em julgado e pagamento de alugueres mensais, com fixação de custas e honorários.

Documento eletrônico VDA60046982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:19
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: eb2080d0-640a-4005-8675-34d9a1e73fb8

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, reconheceu a ausência de prova da promessa de doação, qualificou a ocupação como detenção por mera tolerância, afastou a indenização por benfeitorias e manteve o aluguel por ausência de impugnação específica, apenas alterando o termo inicial dos juros de mora para a citação, majorando honorários em grau recursal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 108 e 541 do Código Civil por confusão entre promessa de doação e doação; (ii) saber se houve violação do art. 1.208 do Código Civil ao qualificar a ocupação como detenção por tolerância e não comodato; (iii) saber se houve violação do art. 1.219 do Código Civil quanto ao direito à indenização por benfeitorias e retenção; (iv) saber se houve violação do art. 884 do Código Civil por enriquecimento sem causa; (v) saber se houve violação do art. 1.831 do Código Civil pelo arbitramento de alugueres sem considerar direito de moradia; (vi) saber se se reconhece a divergência jurisprudencial com julgados do TJDFT; e (vii) saber se é cabível o sobrestamento e a suspensão da exequibilidade do acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao princípio da unirrecorribilidade porque os embargos de declaração foram intempestivos e não interromperam nem modificaram o prazo recursal, permitindo o exame do recurso especial.
7. Não se verifica a alegada deserção do agravo, por ausência de previsão legal de preparo para o agravo em recurso especial.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reconhecer promessa de doação ou comodato e, por consequência, posse de boa-fé e direito a indenização por benfeitorias demanda o reexame do acervo fático-probatório relativamente aos arts. 108, 541, 1.208 e 1.219 do Código Civil.
9. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF porque a tese de enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não foi objeto de apreciação válida pelo acórdão recorrido, ausente o indispensável prequestionamento.
10. Incide a Súmula n. 284 do STF porque a alegação de aplicação analógica do art. 1.831 do Código Civil carece de fundamentação suficiente, não permitindo a exata compreensão da controvérsia.
11. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não há similitude fática entre os julgados paradigmas e o acórdão recorrido, além de incidirem os mesmos óbices (Súmula n. 7 do STJ; Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF) que impedem o processamento pela alínea a e também pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.
Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal reclama revolvimento do conteúdo fático-probatório para reconhecer promessa de doação, comodato, posse de boa-fé e indenização por benfeitorias. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF quando a matéria federal não foi validamente prequestionada no acórdão recorrido, como na tese de enriquecimento sem causa do art. 884 do Código Civil. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a fundamentação é deficiente, impedindo a compreensão da controvérsia quanto à aplicação analógica do art. 1.831 do Código Civil. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem similitude fática entre os casos confrontados, bem como

Documento eletrônico VDA60046982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:19
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: eb2080d0-640a-4005-8675-34d9a1e73fb8

quando incidem os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea a e pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 108, 541, 1.208, 1.219, 884 e 1.831; CPC, arts. 85, §11, 240, *caput*, 373, I, e 1.007; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2022; STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 282, 284 e 356.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60046982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:19
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: eb2080d0-640a-4005-8675-34d9a1e73fb8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191311 - RS (2026/0075392-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MARIA EMILIA UBERTI
ADVOGADOS	:	JORGE LUCIMAR GONÇALVES MACIÉL - RS039703
		KHAUÊ MACIEL - RS108899
		AMY POSSAMAI FORTUNA - RS111293
AGRAVADO	:	DALZIRA DALBEM SPINAZZOLA
AGRAVADO	:	RUGGIERO SPINAZZOLA
AGRAVADO	:	GIOVANI VALENCIO SPINAZZOLA
ADVOGADOS	:	BERNADETE MACIEL SEIBT - RS025825
		MARIA VALERIA MACIEL SEIBT - RS065498
TERC INTER	:	LEONIRA SALETE WEBBER
TERC INTER	:	MAURILIO DA SILVA
TERC INTER	:	SOLANGE REGINA REGINATO
TERC INTER	:	TAISE WEBBER
TERC INTER	:	MARIA MADALENA DALPIAN PAPAGNO
TERC INTER	:	NEUZA DE MORAES BICA

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR BENFEITORIAS EM IMÓVEL E ALUGUERES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão fundada na preclusão consumativa e no princípio da unirrecorribilidade, afastados no voto por inexistência de interrupção do prazo recursal diante de embargos de declaração intempestivos.
2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória por benfeitorias realizadas em imóvel alheio e discussão de alugueres arbitrados em reconvenção.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido indenizatório e parcialmente procedente a reconvenção para desocupação após o trânsito em julgado e pagamento de alugueres mensais, com fixação de custas e honorários.

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, reconheceu a ausência de prova da promessa de doação, qualificou a ocupação como detenção por mera tolerância, afastou a indenização por benfeitorias e manteve o aluguel por ausência de impugnação específica, apenas alterando o termo inicial dos juros de mora para a citação, majorando honorários em grau recursal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 108 e 541 do Código Civil por confusão entre promessa de doação e doação; (ii) saber se houve violação do art. 1.208 do Código Civil ao qualificar a ocupação como detenção por tolerância e não comodato; (iii) saber se houve violação do art. 1.219 do Código Civil quanto ao direito à indenização por benfeitorias e retenção; (iv) saber se houve violação do art. 884 do Código Civil por enriquecimento sem causa; (v) saber se houve violação do art. 1.831 do Código Civil pelo arbitramento de alugueres sem considerar direito de moradia; (vi) saber se se reconhece a divergência jurisprudencial com julgados do TJDFT; e (vii) saber se é cabível o sobrestamento e a suspensão da exequibilidade do acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao princípio da unirrecorribilidade porque os embargos de declaração foram intempestivos e não interromperam nem modificaram o prazo recursal, permitindo o exame do recurso especial.
7. Não se verifica a alegada deserção do agravo, por ausência de previsão legal de preparo para o agravo em recurso especial.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reconhecer promessa de doação ou comodato e, por consequência, posse de boa-fé e direito a indenização por benfeitorias demanda o reexame do acervo fático-probatório relativamente aos arts. 108, 541, 1.208 e 1.219 do Código Civil.
9. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF porque a tese de enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não foi objeto de apreciação válida pelo acórdão recorrido, ausente o indispensável prequestionamento.
10. Incide a Súmula n. 284 do STF porque a alegação de aplicação analógica do art. 1.831 do Código Civil carece de fundamentação suficiente, não permitindo a exata compreensão da controvérsia.
11. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não há similitude fática entre os julgados paradigmas e o acórdão recorrido, além de incidirem os mesmos óbices (Súmula n. 7 do STJ; Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF) que impedem o processamento pela alínea a e também pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.
Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal reclama revolvimento do conteúdo fático-probatório para reconhecer promessa de doação, comodato, posse de boa-fé e indenização por benfeitorias. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF quando a matéria federal não foi validamente prequestionada no acórdão recorrido, como na tese de enriquecimento sem causa do art. 884 do Código Civil. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a fundamentação é deficiente, impedindo a compreensão da controvérsia quanto à aplicação analógica do art. 1.831 do Código Civil. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem similitude fática entre os casos confrontados, bem como

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

quando incidem os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea a e pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 108, 541, 1.208, 1.219, 884 e 1.831; CPC, arts. 85, §11, 240, *caput*, 373, I, e 1.007; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2022; STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 282, 284 e 356.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por MARIA EMÍLIA UBERTI contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob os fundamentos da preclusão consumativa e da unirrecorribilidade, em razão da oposição de embargos de declaração e, antes de seu julgamento, da própria interposição do recurso especial, ambos dirigidos ao mesmo acórdão, reputando inviável o exame do segundo recurso protocolizado (fls. 935-937).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta de SUCESSÃO DE DALZIRA DALBEM SPINAZZOLA e SUCESSÃO DE RUGGIERO SPINAZZOLA (fls. 957-966), em que sustenta a deserção do agravo por ausência de preparo, nos termos do art. 1.007 do Código de Processo Civil, e, no mérito, requer a manutenção da decisão de inadmissão por violação ao princípio da unirrecorribilidade, além da majoração dos honorários com base no art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de ação indenizatória.

O acórdão foi assim ementado (fls. 882-883):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE DOAÇÃO VERBAL DE IMÓVEL. BENFEITORIAS EM IMÓVEL ALHEIO. POSSE PRECÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.
> I. CASO EM EXAME: Ação indenizatória ajuizada por convivente de falecido, na qual a parte autora alegou que os pais de seu ex-companheiro prometeram doar-lhe imóvel de sua propriedade, em razão da convivência havida com o filho do casal e dos cuidados prestados a ambos. Sustentou que, com base nessa promessa, realizou diversas benfeitorias no imóvel, postulando o pagamento de indenização no valor de R$ 132.821,76, correspondente à meação sobre as obras supostamente custeadas.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Há três questões em discussão: (i) saber se há prova suficiente da existência de promessa de doação do imóvel em favor da autora e seu companheiro; (ii) verificar se a autora detinha posse qualificada a justificar eventual indenização pelas benfeitorias realizadas; e (iii) definir a responsabilidade da autora pelo pagamento de aluguéis em decorrência da permanência no imóvel após o fim da união estável.
> III. RAZÕES DE DECIDIR: A prova testemunhal produzida não demonstrou a existência de promessa de doação do imóvel, tampouco foram apresentados instrumentos escritos que comprovassem a manifestação inequívoca de vontade dos proprietários em doar o bem, o que contraria o disposto nos arts. 541 e 108 do Código Civil. Ausente, portanto, o elemento constitutivo do direito alegado. Quanto às benfeitorias, restou configurada situação de mera detenção, em razão da permissão e tolerância dos proprietários, conforme previsto no art. 1.208 do CC. Tal condição afasta a aplicação do art. 1.219 do mesmo diploma legal, não sendo devida indenização por benfeitorias realizadas por detentor. Em relação à reconvenção, a autora foi notificada a desocupar o imóvel, e não apresentou impugnação específica ao valor de R$ 700,00 fixado como aluguel, razão pela qual se mantém tal quantia, com correção e juros nos moldes da sentença, alterando-se apenas o termo inicial dos juros de mora para a data da citação, nos termos do art. 240, caput, do CPC. Honorários recursais majorados nos termos do art. 85, §11, do CPC, conforme Tema 1059 do STJ.
> IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso desprovido. Mantida a improcedência do pedido de indenização por ausência de prova da promessa de doação e ausência de posse qualificada. Mantida a condenação da autora ao pagamento de aluguéis em razão da ocupação indevida do imóvel. Alterado o termo inicial dos juros de mora para a data da citação. Majoração dos honorários advocatícios em grau recursal.
> Tese de julgamento: '1. A promessa de doação de bem imóvel, para ser válida, exige manifestação inequívoca de vontade em instrumento público ou particular, sendo incabível sua execução forçada com base apenas em testemunhos. 2. A detenção decorrente de mera permissão e tolerância dos proprietários não confere ao ocupante o direito à indenização por benfeitorias. 3. A ausência de impugnação específica ao valor locativo indicado em reconvenção autoriza a sua fixação como parâmetro

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

indenizatório, nos termos do art. 341, inciso III, do CPC.' Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 240, caput, e 373, I e II; CC, arts. 108, 208, 219 e 541. Jurisprudência relevante citada: TJRS, Apelação Cível nº 50022726820208210017, Décima Nona Câmara Cível, Rel. Fabiana Zilles, j. 12.12.2024; TJRS, Apelação Cível nº 50010727020208210067, Décima Nona Câmara Cível, Rel. Mylene Maria Michel, j. 22.03.2024.

Os embargos de declaração opostos não foram conhecidos por serem intempestivos (fl. 920).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 541 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria confundido promessa de doação com doação, exigindo a forma solene indevida, quando se postulou apenas indenização por benfeitorias;

b) 108 do Código Civil, já que o julgado teria aplicado exigência de escritura pública para hipótese que não visava constituição ou transferência de direito real, mas reparação;

c) 1.208 do Código Civil, pois a ocupação teria decorrido de comodato e não de mera tolerância, afastando a detenção e qualificando posse de boa-fé;

d) 1.219 do Código Civil, porquanto a autora, como possuidora/ comodatária de boa-fé, teria direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias e à retenção até o pagamento;

e) 884 do Código Civil, uma vez que a negativa de ressarcimento das benfeitorias teria gerado enriquecimento sem causa dos recorridos;

f) 1.831 do Código Civil, visto que o arbitramento de alugueres teria desconsiderado o direito de moradia da convivente, devendo, ao menos, postergar o termo inicial.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não é devida indenização por benfeitorias em situação de mera tolerância e ao manter alugueres

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

sem prova, divergiu do entendimento do TJDFT (Acórdão 1988978, 0707412-39.2023.8.07.0009; e Acórdão 1869439, 0718647-38.2021.8.07.0020).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, com direito de retenção até o pagamento, e para que se afaste ou se postergue o termo inicial dos alugueres; requer ainda o sobrestamento do julgamento e a suspensão da exequibilidade do acórdão até o desfecho da ação de reconhecimento e dissolução de união estável, bem como a inversão ou redimensionamento dos honorários (fls. 897-910).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação indenizatória em que a parte autora pleiteou ressarcimento por benfeitorias realizadas em imóvel de propriedade dos réus, com fundamento em promessa verbal de doação e, subsidiariamente, em comodato, além de discutir alugueres arbitrados em reconvenção.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido indenizatório e parcialmente procedente a reconvenção, para determinar a desocupação voluntária após o trânsito em julgado e condenar ao pagamento de alugueres de R$ 700,00 mensais desde 10/03/2018; fixou custas e honorários conforme os parâmetros indicados, inclusive sucumbência recíproca na reconvenção.

A Corte de origem manteve a sentença, negando provimento à apelação; reconheceu a ausência de prova da promessa de doação, qualificou a ocupação como detenção por mera tolerância (art. 1.208, *caput*, do Código Civil), afastou indenização por benfeitorias ao detentor e manteve o aluguel de R$ 700,00 por

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

ausência de impugnação específica, alterando apenas o termo inicial dos juros de mora para a data da citação; majorou honorários recursais nos termos do Tema 1059/STJ.

Registre-se, de início, que, embora o recurso especial tenha sido inadmitido na origem sob o argumento de violação ao princípio da unirrecorribilidade, em razão da oposição simultânea de embargos de declaração, tais aclaratórios foram considerados intempestivos e não conhecidos pelo Tribunal de origem. Nessa situação, não há falar em ofensa ao referido princípio, pois os embargos não interromperam nem modificaram o prazo recursal, sendo possível o exame do recurso especial interposto tempestivamente.

Afasta-se, também, a alegação de deserção suscitada pela agravada em contraminuta. Não há previsão legal de preparo para a interposição de agravo em recurso especial, de modo que a ausência de recolhimento não impede o conhecimento do recurso.

Passo, assim, à análise das teses recursais.

I - Da alegada violação dos arts. 108 e 541, do Código Civil

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria violado os arts. 108 e 541 do Código Civil ao confundir a promessa de doação com a doação propriamente dita. Afirma que não pretende a execução forçada da transferência do imóvel, mas apenas a indenização pelos valores despendidos nas obras e melhorias realizadas no bem, sob a legítima expectativa de que este lhe seria doado pelos então proprietários. Defende, assim, que a exigência de escritura pública ou instrumento particular não seria aplicável à pretensão indenizatória deduzida na demanda.

O recurso, contudo, não comporta conhecimento no ponto.

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

O Tribunal de origem consignou que incumbia à autora comprovar a existência da alegada promessa de doação, por se tratar de fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil. Após examinar detalhadamente a prova testemunhal produzida, concluiu que nenhuma das testemunhas afirmou que os proprietários haviam doado ou prometido doar o imóvel à recorrente e ao seu então companheiro.

Somente após afastar, com fundamento no conjunto probatório, a existência da promessa alegada, a Corte estadual acrescentou que a doação de imóvel constitui negócio jurídico solene, a exigir escritura pública ou instrumento particular, nos termos dos arts. 108 e 541 do Código Civil, não sendo possível impor o cumprimento de alegada doação verbal.

Desse modo, a conclusão do acórdão recorrido não se fundou exclusivamente na inobservância da forma exigida para a doação de bem imóvel, mas, sobretudo, na ausência de comprovação da própria promessa de doação invocada como causa da realização das obras.

Nesse contexto, a pretensão recursal de reconhecer que houve promessa de doação, ou de que a recorrente realizou as benfeitorias confiando legitimamente em sua concretização, pressupõe necessariamente nova apreciação dos depoimentos testemunhais, das circunstâncias em que ocorreu a ocupação do imóvel e dos demais elementos de convicção produzidos nos autos.

A modificação das premissas fáticas expressamente estabelecidas pelo Tribunal de origem demandaria, portanto, o reexame do conjunto fático-probatório, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, não conheço do recurso especial quanto à alegada violação.

II - Art. 1.208 e 1.219 do Código Civil

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 1.208 do Código Civil ao qualificar sua permanência no imóvel como mera detenção decorrente de permissão ou tolerância dos proprietários. Defende que, ainda que não reconhecida a alegada promessa de doação, a cessão gratuita do imóvel para sua moradia e de seu então companheiro configuraria comodato verbal, circunstância que evidenciaria sua posse de boa-fé e lhe asseguraria o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

O recurso, contudo, não comporta conhecimento.

A Corte de origem consignou que, não comprovada a alegada promessa de doação, a permanência da recorrente no imóvel decorreu de simples permissão e tolerância dos proprietários, razão pela qual concluiu tratar-se de mera detenção, nos termos do art. 1.208 do Código Civil. Assentou, ainda, que, por não ostentar a condição de possuidora de boa-fé, a recorrente não fazia jus à indenização pelas benfeitorias realizadas, consignando que as obras foram executadas por sua conta e risco.

A pretensão recursal consiste, em verdade, em afastar a premissa fática estabelecida pelo acórdão recorrido para que seja reconhecido que a ocupação do imóvel decorria de contrato verbal de comodato, e não de mera permissão ou tolerância. O acolhimento dessa tese demandaria, contudo, o reexame das circunstâncias da ocupação do imóvel, da relação jurídica existente entre as partes e do conjunto probatório produzido nos autos, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

III – Da alegada violação do art. 884 do Código Civil

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 884 do Código Civil ao afastar seu direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel,

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

afirmando que os recorridos teriam se beneficiado das obras executadas às suas expensas, circunstância que configuraria enriquecimento sem causa.

O recurso, contudo, não comporta conhecimento.

Verifica-se que a matéria referente ao alegado enriquecimento sem causa não foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, inexistindo juízo de valor acerca da alegada violação do art. 884 do Código Civil. Embora a recorrente tenha oposto embargos de declaração, estes não foram conhecidos em razão de sua intempestividade, de modo que não se aperfeiçoou o indispensável prequestionamento da matéria.

Incidem, assim, os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, aplicáveis por analogia, segundo as quais é inadmissível o recurso extraordinário quando a questão federal não foi apreciada pela instância de origem, ou quando o ponto omisso não foi validamente provocado perante o Tribunal recorrido.

De toda sorte, ainda que superado esse óbice, o recurso igualmente não mereceria conhecimento.

Conforme já consignado nos tópicos anteriores, o acórdão recorrido concluiu, com fundamento no conjunto probatório, que a recorrente não comprovou a alegada promessa de doação do imóvel, bem como que sua permanência no bem decorreu de mera permissão ou tolerância dos proprietários, caracterizando situação de detenção, e não de posse qualificada. Assentou, ainda, que as obras foram realizadas por conta e risco da recorrente, inexistindo dever jurídico de indenização por parte dos proprietários.

Nesse contexto, a pretensão de reconhecer enriquecimento sem causa pressupõe o afastamento dessas premissas fáticas, notadamente quanto à natureza da ocupação do imóvel, à existência de direito à indenização pelas benfeitorias e às

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

circunstâncias em que as obras foram realizadas, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

IV - Da alegada violação do art. 1.831, do Código Civil

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 1.831 do Código Civil ao determinar sua desocupação do imóvel e condená-la ao pagamento de aluguéis. Defende que o referido dispositivo deveria ser aplicado, por analogia, ao caso concreto, sob o fundamento de que permaneceu residindo no imóvel que servia de moradia do casal durante a união estável e que não constituiu nova união estável nem contraiu casamento após a separação.

O recurso também não comporta conhecimento no ponto.

Verifica-se que a matéria relativa à aplicação do art. 1.831 do Código Civil não foi objeto de exame pelo Tribunal de origem, que decidiu a lide sem emitir juízo de valor acerca da incidência, ou não, do direito real de habitação ou de sua aplicação analógica à hipótese dos autos, ou seja, não houve prequestionamento.

A recorrente limita-se a afirmar que o art. 1.831 do Código Civil seria aplicável por analogia, sem demonstrar de que forma o acórdão recorrido teria efetivamente contrariado o referido dispositivo, tampouco explicita as razões jurídicas que autorizariam a extensão de instituto de natureza sucessória à hipótese dos autos, que versa sobre ocupação de imóvel pertencente aos antigos sogros após a dissolução da união estável mantida com o filho dos proprietários.

Dessa forma, a deficiência na fundamentação impede a exata compreensão da controvérsia devolvida a esta Corte Superior, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

V - Divergência jurisprudencial

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

O recurso especial também foi interposto com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, sustentando a existência de dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, no qual teria sido reconhecido o direito de ex-companheira do filho dos proprietários à indenização por benfeitorias realizadas em imóvel ocupado em razão de comodato verbal.

Todavia, o recurso igualmente não comporta conhecimento por esse fundamento.

Embora a recorrente tenha realizado o cotejo analítico entre os julgados, não se verifica a indispensável similitude fática entre os casos confrontados. No acórdão paradigma, partiu-se da premissa de que a ocupação do imóvel decorria de comodato verbal, reconhecendo-se, ainda, que a ocupante havia realizado benfeitorias úteis e necessárias de boa-fé, circunstâncias que ensejaram o reconhecimento do direito à indenização.

Diversamente, no caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu, com base no conjunto probatório, que não ficou demonstrada a alegada promessa de doação, tampouco a existência de comodato, assentando que a permanência da recorrente no imóvel decorreu de mera permissão ou tolerância dos proprietários, caracterizando situação de detenção. Consignou, ainda, que as obras foram realizadas por conta e risco da recorrente, inexistindo dever jurídico de indenização.

Desse modo, a divergência apontada decorre de premissas fáticas distintas, e não de interpretação diversa da mesma norma jurídica sobre idêntico contexto fático, circunstância que impede o conhecimento do recurso pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Por fim, ressalto que a incidência dos óbices das Súmulas n. 7 do STJ, 282, 284 e 356 do Supremo Tribunal Federal, quanto às alegações de violação à lei

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

federal, impede igualmente o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre as mesmas questões.

Com efeito, é firme a orientação desta Corte no sentido de que os mesmos óbices que inviabilizam o conhecimento do recurso especial pela alínea *a* também obstam sua admissão pela alínea *c*, quando incidentes sobre a mesma controvérsia. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Tur ma, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 24/8/2022.

Assim sendo, não conheço do dissídio suscitado.

VI - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro em 2% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59287393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:21
Código de Controle do Documento: ab998ec1-9de2-43c8-93a5-1949118dc410

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.191.311 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0075392-7

Número de Origem:
50049557620188210008

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

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	: MARIA EMILIA UBERTI
ADVOGADOS	: JORGE LUCIMAR GONÇALVES MACIÉL - RS039703
	KHAUÊ MACIEL - RS108899
	AMY POSSAMAI FORTUNA - RS111293
AGRAVADO	: DALZIRA DALBEM SPINAZZOLA
AGRAVADO	: RUGGIERO SPINAZZOLA
AGRAVADO	: GIOVANI VALENCIO SPINAZZOLA
ADVOGADOS	: BERNADETE MACIEL SEIBT - RS025825
	MARIA VALERIA MACIEL SEIBT - RS065498
TERC INTER	: LEONIRA SALETE WEBBER
TERC INTER	: MAURILIO DA SILVA
TERC INTER	: SOLANGE REGINA REGINATO
TERC INTER	: TAISE WEBBER
TERC INTER	: MARIA MADALENA DALPIAN PAPAGNO
TERC INTER	: NEUZA DE MORAES BICA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

Documento eletrônico VDA60022380 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 00:44:42
Código de Controle do Documento: d7205bdb-744e-432a-b821-c95ccc6ca277

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022380 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 00:44:42
Código de Controle do Documento: d7205bdb-744e-432a-b821-c95ccc6ca277