



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2054388 - SP (2022/0271110-7)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : EMERI MARCOS DOS SANTOS  
**RECORRENTE** : GERSON TOLEDO DE ALBUQUERQUE  
**RECORRENTE** : MAURA MARCOS DOS SANTOS DE ALBUQUERQUE  
**RECORRENTE** : MERCEDES MARCOS DOS SANTOS  
**ADVOGADO** : MAURO CESAR MELO DA SILVA - SP098918  
**RECORRIDO** : ELOIZA CELESTE DA SILVA SANTOS  
**ADVOGADO** : ALESANDRA FINATELI - SP161322

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO, POR ALGUNS DOS HERDEIROS, DE BEM IMÓVEL A SER PARTILHADO. UNIVERSALIDADE DO JUÍZO DO INVENTÁRIO. MITIGAÇÃO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. CABIMENTO DE AÇÃO AUTÔNOMA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS LEGAIS. SÚMULA 211 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. SÚMULA 7 DO STJ. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE ALUGUEL. ART. 1.319 DO CC. SÚMULAS 284 DO STF E 7 DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O juízo do inventário é dotado de caráter universal expresso no art. 612 do CPC/2015, segundo o qual "o juiz decidirá todas as questões de direito desde que os fatos relevantes estejam provados por documento, só remetendo para as vias ordinárias as questões que dependerem de outras provas".

2. Da análise das alegações e defesas deduzidas no presente feito, verifica-se, inicialmente, apenas à luz das alegações formuladas na exordial, que havia uma necessidade de dilação probatória em relação à apontada resistência dos réus em vender o imóvel e proceder, assim, à partilha, surgindo, posteriormente, com a apresentação de contestação, necessidade de produção de prova pericial também para se apurar o valor do bem e, via de consequência, o valor do aluguel postulado.

3. Há de incidir, assim, o entendimento da Terceira Turma deste Tribunal, seugndo o qual "o fato de o art. 984 do CPC/73 determinar ao juiz que remeta as partes às vias ordinárias se verificar a existência de questão de alta indagação não significa dizer que a parte está proibida de ajuizar ação autônoma perante o juízo cível se constatar, desde logo, a necessidade de dilação probatória incompatível com o rito especial do inventário" (REsp n. 1.480.810/ES, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2018, DJe de 26/3/2018).

4. Os arts. 884, 885, 1.219, 1.221 e 1.255 do CC apontados como violados nas razões do apelo extremo carecem do indispensável prequestionamento, a atrair a incidência do óbice da Súmula 211 do STJ.

5. A modificação da conclusão delineada no acórdão recorrido acerca da ausência de prejudicialidade externa demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório do feito, medida inadmissível em recurso especial em razão do disposto na Súmula 7 do STJ.

6. A suscitada ofensa ao art. 1.319 do CC, além de se submeter ao óbice da Súmula 284 do

STF – visto que o seu conteúdo normativo não ampara a tese de necessidade de prova de resistência, por parte de alguns herdeiros, da fruição do imóvel a ser partilhado por outro herdeiro que não se encontra na posse do bem –, sujeita-se ao óbice da Súmula 7 do STJ, porque o seu acolhimento perpassaria, necessariamente pelo reexame de fatos e provas.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Emeri Marcos dos Santos e outros contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Compulsando os autos, verifica-se que a ação de arbitramento de aluguel cumulada com prestação de contas ajuizada por Sinésio Marcos dos Santos (sucedido por Eloiza Celeste da Silva Santos, ora recorrida) em desfavor dos ora recorrentes – visando o autor o arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo pelos réus do imóvel a ser partilhado – foi julgada parcialmente procedente para condenar os requeridos ao pagamento de aluguel em prol do autor no percentual de 0,3% do valor venal do imóvel, observado o seu quinhão hereditário, desde a data do óbito do autor da herança.

Inconformados, os réus interpuseram apelação, a qual foi parcialmente provida pelo Tribunal de origem apenas para fixar como termo inicial da obrigação de pagar alugueres à data da citação de todos os requeridos.

O acórdão está assim ementado (e-STJ, fl. 293):

APELAÇÃO. Ação de arbitramento de alugueres. Copropriedade decorrente de sucessão hereditária. Ocupação exclusiva por parcela dos coproprietários confessa e inequívoca. Fixação de alugueres na proporção das respectivas quotas-partes que se impõe. Remessa ao Juízo do inventário descabida ante a natureza da discussão. Inclusão de outros herdeiros no polo passivo prejudicada pela ausência de comprovação de seu domicílio no local. Alegada inexistência de oposição de uso do bem pelos recorridos que não coaduna com a animosidade demonstrada no processo. Termo inicial para pagamento. Citação de todos os requeridos. Ausência de justificativa plausível suficientemente apta ao afastamento da previsão legal. Exegese do art. 240 do CPC. Sentença reformada. Adoção em parte do art. 252 do RITJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO apenas para alterar o termo inicial da obrigação de arcar com os alugueres.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 303-323), interposto com fulcro na alínea a do permissivo constitucional, os recorrentes apontam ofensa aos arts. 884, 885, 1.219, 1.221, 1.255 e 1.319 do Código Civil; e 313, V, a, e 612 do Código de Processo Civil de 2015.

Sustentam, em síntese, que o processamento e julgamento da ação de

arbitramento de aluguel, ajuizada por um herdeiro em desfavor de outros sucessores em relação ao bem imóvel a ser partilhado, deve se dar perante o juízo do inventário, dada a sua universalidade, sobretudo quando evidenciada a singeleza das questões de fato e de direito da demanda. Além disso, defendem a suspensão da respectiva demanda de arbitramento de aluguel em decorrência da prejudicialidade externa com outra demanda, de indenização por benfeitorias, notadamente diante do direito de retenção dos recorrentes e da possibilidade de compensação com os aluguéis porventura devidos, não havendo sentido que se exija antecipadamente o pagamento de um crédito, se houver débito equivalente entre as mesmas partes, isso a fim de se evitar o enriquecimento sem causa da parte recorrida. Por fim, ressaltam o descabimento dos aluguéis, pois "o que se exige é a prova de que houve resistência ao uso e fruição do bem, que justifique a penalização de pagamento de aluguel [...] e isso nem sequer foi citado na inicial" (e-STJ, fl. 319), não cabendo, para fundamentar o arbitramento de aluguel, o subjetivismo de existência de "animosidade" entre as partes.

Contrarrazões às fls. 326-339 (e-STJ).

Não admitido o apelo especial na origem, foi interposto o respectivo agravo, que foi provido e convertido em recurso especial por esta relatoria.

É o relatório.

## VOTO

Cinge-se o propósito recursal à definição: **i)** do juízo competente para a análise da pretensão de arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo, por alguns herdeiros, do imóvel a ser partilhado; **ii)** da prejudicialidade decorrente do ajuizamento de ação indenizatória por benfeitorias feitas no respectivo bem, a demandar a suspensão da demanda, ante a existência do direito de retenção decorrente dessas benfeitorias; e **iii)** da procedência do pedido de arbitramento de aluguel deduzido por um herdeiro em face dos demais coerdeiros.

### **1. Juízo competente para a análise da pretensão de arbitramento de aluguel por um herdeiro em face de outros**

Com efeito, o juízo do inventário é dotado de caráter universal, o qual está expresso no art. 612 do CPC/2015, dispondo que "o juiz decidirá todas as questões de direito desde que os fatos relevantes estejam provados por documento, só remetendo para as vias ordinárias as questões que dependerem de outras provas".

Assim, em regra, todas as questões de fato e de direito relativas ao

inventário e à partilha deverão ser decididas pelo juízo universal do inventário, somente se remetendo às vias ordinárias a análise das questões fáticas que demandarem dilação probatória diversa da documental ou das que não tenham relação direta com o procedimento.

Aliás, convém registrar que o inventário e a partilha representam um procedimento especial destinado (i) à apuração dos bens que integram a herança (universalidade de direitos) do falecido e (ii) à definição do que passou ao domínio dos sucessores, delimitando o quinhão que cabe a cada um.

A propósito, confira-se a lição doutrinária de **Humberto Theodoro Júnior**:

Com a morte da pessoa natural, seus bens transmitem-se aos seus sucessores legítimos e testamentários (CC, art. 1.784). Uma vez, porém, que o patrimônio do autor da herança constitui uma universalidade, torna-se necessário apurar quais são os bens que o integram, a fim de definir o que passou realmente para o domínio dos sucessores. E, havendo mais de um sucessor, há, ainda, necessidade de definir quais os bens da herança que tocaram a cada um deles.

Para esse fim, existe o procedimento especial do inventário e partilha (arts. 610 a 673 do CPC/2015), que se apresenta como procedimento complexo integrado por dois estágios bem distintos.

O inventário (estágio inicial) consiste na atividade processual endereçada à descrição detalhada de toda a herança, de molde a individualizar todos os bens móveis e imóveis que formam o acervo patrimonial do morto, incluindo até mesmo as dívidas ativas e passivas e quaisquer outros direitos de natureza patrimonial deixados pelo *de cuius*.

A partilha é o segundo estágio do procedimento e vem a ser a atividade desenvolvida para ultimar a divisão do acervo entre os diversos sucessores, estabelecendo e adjudicando a cada um deles um quinhão certo e definido sobre os bens deixados pelo morto.

(*Curso de direito processual civil: volume II* – 57ª ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 209).

Delineadas tais premissas, convém definir se a pretensão de arbitramento de aluguel deduzida por um herdeiro em desfavor de outros sucessores, pelo uso exclusivo de bem imóvel a ser partilhado, compete ao juízo do inventário, conforme se afigurar necessária a produção de outras provas que não apenas a documental.

Acerca da temática, a Quarta Turma, ao julgar o REsp 190.436/SP (DJ de 10/9/2001), reconheceu a competência do juízo do inventário para o julgamento dessa pretensão (de arbitramento de aluguel em face dos demais herdeiros), uma vez que tal matéria é intrínseca ao inventário, a se sujeitar à competência universal disposta no art. 612 do CPC/2015 supracitado.

A propósito, confira-se a ementa do mencionado precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INVENTÁRIO. JUÍZO UNIVERSAL. ART. 984, CPC. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEL POR UM HERDEIRO CONTRA OUTRO. FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. INVENTÁRIO EM TRAMITAÇÃO. RECURSO DESACOLHIDO.

I – As questões de fato e de direito atinentes à herança devem ser resolvidas pelo juízo do inventário, salvo as exceções previstas em lei, como as matérias de "alta indagação" referidas no art. 984, CPC, e as ações reais imobiliárias ou as em que o espólio for autor.

Com essas ressalvas, o foro sucessório assume caráter universal, tal como o juízo falimentar, devendo nele ser solucionadas as pendências entre os herdeiros.

II – O ajuizamento de ação de rito ordinário, por um herdeiro contra o outro, cobrando o aluguel pelo tempo de ocupação de um dos bens deixados em testamento pelo falecido, contraria o princípio da universalidade do juízo do inventário, afirmada no art. 984 do Código de Processo Civil, uma vez não se tratar de questão a demandar "alta indagação" ou a depender de "outras provas", mas de matéria típica do inventário, que, como cediço, é o procedimento apropriado para proceder-se à relação, descrição e avaliação dos bens deixados pelo falecido.

III – Eventual crédito da herdeira pelo uso privativo da propriedade comum deve ser aventado nos autos do inventário, para compensar-se na posterior partilha do patrimônio líquido do espólio. O ajuizamento de ação autônoma para esse fim não tem necessidade para o autor, que se vê, assim, sem interesse de agir, uma das condições da ação, que se perfaz com a conjugação da utilidade e da necessidade.

IV – Sem prequestionamento, não se instaura a via do recurso especial.

(REsp n. 190.436/SP, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 21/6/2001, DJ de 10/9/2001, p. 392.)

Ademais, como visto na citada obra doutrinária de Humberto Theodoro Júnior, o quinhão hereditário devido a cada sucessor somente se define na segunda fase do procedimento, com a partilha, cuja efetivação delimita quais os bens e a parcela da propriedade que toca a cada herdeiro, de modo que, enquanto não partilhada a universalidade de bens, a propriedade rege-se pelas regras do condomínio, tendo em vista o estado de copropriedade, nos termos propugnados no art. 1.791, parágrafo único, do CC, *in verbis*:

Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

Em relação ao condomínio, a seu turno, o art. 1.319 do CC dispõe que "cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

Nesse contexto, assenta-se a jurisprudência deste Tribunal Superior na esteira de que "o uso exclusivo do condômino que enseja a pretensão de recebimento

de aluguéis pressupõe oposição daquele titular em relação aos demais comunistas, os quais, na forma da lei, podem postular a alienação judicial do bem em face da indivisão incompatível com a coabitação" (EREsp n. 622.472/RJ, relator Ministro Luiz Fux, Corte Especial, julgado em 5/10/2005, DJ de 7/11/2005).

Isso porque, na linha cognitiva traçada no mencionado precedente, "o condômino que habita o imóvel comum engendra exercício regular de direito somente encetando 'abuso de direito' se impede os demais do manejo de qualquer dos poderes inerentes ao domínio".

No mesmo sentido, confirmam-se: **REsp n. 570.723/RJ**, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/3/2007, DJ de 20/8/2007, p. 268; **AgInt no AREsp n. 889.672/RS**, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/2/2017, DJe de 10/3/2017; **AgInt no AREsp n. 1.576.301/MG**, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/6/2020, DJe de 15/6/2020; e **AgInt no AREsp n. 1.849.903/RS**, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.

Na hipótese, a pretensão autoral de arbitramento de aluguel funda-se na resistência, por parte dos herdeiros que residem no único imóvel a ser partilhado, à venda do bem e, em consequência, à entrega dos valores de direito à parte autora, ora recorrida.

Por oportuno, confira-se o seguinte excerto vertido na petição inicial (e-STJ, fl. 2):

Cabe salientar que por tratar-se de inventário litigioso a presente ação de arbitramento de aluguel é meio justo e necessário para os demais herdeiros que não residem no imóvel, que estão sendo prejudicados, pois não usufruem do bem e não estão percebendo qualquer valor dos herdeiros que moram no imóvel.

Dessa forma não se faz necessário aguardar o deslinde da ação de inventário e a partilha do imóvel a todos os herdeiros, sendo que o genitor Joaquim Marcos dos Santos faleceu em 2016 e até a presente data as requeridas não se preocupam em desocupar o imóvel ou em pagar o aluguel aos demais herdeiros que não residem no mesmo.

Ao apresentarem contestação (e-STJ, fls. 71-81), as partes requeridas refutaram as alegações do autor, argumentando, em síntese, que, "*ante a ausência e prova de alegação de impedimento de uso, não cabe imputar pagamento de alugueres aos Réus*". Ademais, controverteram quanto à forma utilizada para se apurar o valor pleiteado de aluguel de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apontando a necessidade de avaliação do valor de mercado do bem, considerando as benfeitorias realizadas.

Em réplica (e-STJ, fls. 99-103), o autor afirmou que, *"enquanto estiver pendente de partilha, o bem é indivisível e caso determinado bem seja utilizado por herdeiro, pode[m] os demais ingressar com ação de arbitramento de aluguel com o intuito de obrigar aquele que utiliza o imóvel a pagar aluguel"*, ressaltando, que, de fato, não possui interesse em usar e fruir do bem, uma vez que possui residência própria, *"sendo seu interesse como herdeiro de ter sua cota parte definida na ação do inventário"*.

Da análise dessas alegações e defesas, verifica-se, inicialmente, apenas à luz das alegações formuladas na exordial, que havia uma necessidade de dilação probatória em relação à apontada resistência dos réus em vender o imóvel e proceder, assim, à partilha, surgindo, posteriormente, com a apresentação de contestação, necessidade de produção de prova pericial também para se apurar o valor do bem e, via de consequência, o valor do aluguel postulado.

No voto inicial desta relatoria, dava-se pelo provimento ao recurso especial em voga, a fim de reconhecer o descabimento da referida ação autônoma de arbitramento de aluguel relativa a imóvel a ser partilhado, devendo tal pedido ser formulado diretamente no bojo do próprio inventário, ante a universalidade desse juízo.

Após pedido de vista da Ministra Nancy Andrighi, que trouxe o seu voto no sentido de negar provimento ao apelo extremo no ponto, tendo em vista o direito da parte de ajuizar ação autônoma, sobretudo no presente caso, em que demonstrada, inicialmente, a necessidade de dilação probatória, a justificar a deliberação a respeito da questão por juízo diverso do juízo do inventário, nos termos do que dispõe o art. 612 citado outrora. Na mesma oportunidade, o Ministro Moura Ribeiro proferiu voto escrito em conformidade com a divergência suscitada.

Ao analisar os judiciosos votos, adiro à conclusão de Suas Excelências, a fim de negar provimento ao apelo especial no ponto, notadamente em virtude do entendimento desta Terceira Turma mencionado em tais votos, no sentido de que *"o fato de o art. 984 do CPC/73 determinar ao juiz que remeta as partes às vias ordinárias se verificar a existência de questão de alta indagação não significa dizer que a parte está proibida de ajuizar ação autônoma perante o juízo cível se constatar, desde logo, a necessidade de dilação probatória incompatível com o rito especial do inventário"* (REsp n. 1.480.810/ES, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2018, DJe de 26/3/2018).

Nesse contexto, afigura-se descabido tolher o direito da parte de propor ação autônoma, precipuamente em decorrência da aparente necessidade de dilação probatória ínsita às alegações deduzidas na exordial que foi corroborada com a

contestação, sendo desinfluyente que o julgamento tenha se dado de forma antecipada, sem a produção dessas provas, através da realização de juízo de valor superveniente pelo magistrado, entendendo pela sua prescindibilidade.

Ao ensejo, registre-se que as demais questões recursais não foram objeto de deliberação no voto inicial deste signatário, ante a prejudicialidade decorrente do provimento do recurso quanto a esse ponto, de modo, alterando aquele desfecho para, agora, negar provimento ao inconformismo, impõe-se o exame das demais matérias.

## **2. Da violação aos arts. 884, 885, 1.219, 1.221 e 1.255 do CC**

Com efeito, os conteúdos normativos dos arts. 884, 885, 1.219, 1.221 e 1.255 do CC apontados como violados nas razões do apelo extremo não foram debatidos pelo Tribunal de origem, como se depreende da leitura do acórdão recorrido, carecendo, portanto, do indispensável prequestionamento, a atrair a incidência do óbice da Súmula 211 do STJ.

Ressalte-se "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp n. 1.639.314/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe de 10/4/2017).

Não sendo o caso de aplicação, portanto, do art. 1.025 do CPC/2015, de rigor é a aplicação da Súmula 211 do STJ.

## **3. Da violação ao art. 313, V, do CPC/2015**

No tocante à levantada prejudicialidade externa decorrente do julgamento desta demanda antes de decidida definitivamente a ação de indenização por benfeitorias, a supostamente implicar a suspensão deste feito, a matéria foi rejeitada nas instâncias ordinárias, ao argumento de não afetar em nada o desfecho da presente demanda.

Desse modo, para derruir a conclusão da Corte de origem (a respeito da inexistência de prejudicialidade externa), seria imprescindível o revolvimento fático-probatório, medida inadmissível em sede de recurso especial, ante a incidência da Súmula 7 do STJ.

#### **4. Da violação ao art. 1.319 do CC**

Acerca da aplicabilidade do art. 1.319 do CC ao presente caso, defendem os recorrentes que o arbitramento do aluguel pleiteado em seu desfavor pelo autor coerdeiro exige a prova de resistência à fruição do bem pelos demais coerdeiros, o que não ocorreu na espécie, a ensejar improcedência do pedido.

Ocorre que, como constatado de forma percuciente pela Ministra Nancy, além de o conteúdo normativo desse dispositivo legal não ser hábil a amparar a tese recursal aventada, insuscetível de conhecimento pelo óbice da Súmula 284 do STF, também não se mostra possível modificar a conclusão delineada no aresto combatido (confirmatória da sentença, na qual consignou ser manifesta a animosidade entre as partes), sem que se proceda ao reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo óbice disposto na Súmula 7 do STJ.

#### **5. Conclusão**

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença de 15% para 20%.

É o voto.