

JULGADOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Extrajudicial em destaque:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA DA PARTE ALIENANTE. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. 2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: **"em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor"**. 2.1. A partir da moldura fática delineada pelas instâncias originárias, denota-se que o inadimplemento das obrigações se deu pela parte credora. Por essa razão, consoante uníssona jurisprudência desta Corte Superior, afasta-se a aplicação da Lei n. 9.514/1997, a qual incide apenas em caso de mora do devedor fiduciante. 3. Agravo interno improvido. (AgInt nos

EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.107.889/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DO TÍTULO DE DOMÍNIO. ESCRITURA PÚBLICA NÃO REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. REQUISITO IMPRESCINDÍVEL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE (CPC/1973, ART. 20, § 4º). VALOR DA CAUSA ELEVADO. REDUÇÃO DE 10% PARA 1% DO VALOR DA CAUSA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. A arguição de suspeição ou impedimento do juiz deve ser deduzida antes do julgamento do recurso pelo órgão colegiado, sob pena de preclusão, sendo, em regra, inadmissível seja suscitada somente em subsequentes embargos de declaração. Precedentes. 3. A convocação de desembargador efetuada sob invocação de regras do regimento interno do Tribunal de Justiça não pode ser revista em recurso especial, por demandar a interpretação de direito local. Aplicação da Súmula 280 do STF. 4. **A comprovação da propriedade do bem imóvel objeto da ação reivindicatória é requisito essencial à propositura da ação. Assim, carece de ação o autor que, ao propor a ação petítória, não comprova o domínio sobre a área pleiteada, apresentando tão somente escritura pública ainda não registrada no registro de imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil.** 5. "Na vigência do diploma processual anterior, a jurisprudência do STJ considerava irrisória a verba honorária fixada em montante inferior a 1% (um por cento) do valor da causa, critério objetivo que, embora não se

mostrasse absoluto, enunciava um limite mínimo para a adequada remuneração do profissional da advocacia" (AgInt no AREsp 1.094.880/MG, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 26/11/2021). 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. MEDIDAS EXECUTIVAS ATÍPICAS. CONSTITUCIONALIDADE DECLARADA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (ADI N. 5.941/DF). UTILIZAÇÃO DO CADASTRO NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB). POSSIBILIDADE. EXAURIMENTO DOS MEIOS EXECUTIVOS TÍPICOS. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O propósito recursal consiste em verificar a possibilidade de o Magistrado, com base no seu poder geral de cautela, determinar a busca e a decretação de indisponibilidade de bens da parte executada por meio do sistema Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). 2. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 5.941/DF, recentemente declarou a constitucionalidade da aplicação concreta das medidas atípicas previstas no art. 139, IV, do CPC/2015, desde que não avance sobre direitos fundamentais e observe os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. 3. A fim de regulamentar o Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n. 39/2014, o qual prevê busca pela racionalização do intercâmbio de informações entre o Poder Judiciário e os órgãos prestadores de serviços notariais e de registro, constituindo uma importante ferramenta para a execução, a propiciar maior segurança jurídica aos cidadãos em suas transações imobiliárias. 4. **A adoção do CNIB atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, assim como não viola o princípio da menor onerosidade do devedor, pois a existência de anotação não impede a lavratura de escritura**

pública representativa do negócio jurídico relativo à propriedade ou outro direito real sobre imóvel, exercendo o papel de instrumento de publicidade do ato de indisponibilidade. 5. Contudo, por se tratar de medida executiva atípica, a utilização do CNIB será admissível somente quando exauridos os meios executivos típicos, ante a sua subsidiariedade, conforme orientação desta Corte Superior. 6. Determinação de retorno dos autos à origem para que o Magistrado, verificando se houve ou não o esgotamento dos meios executivos típicos, aprecie o pedido de utilização do CNIB. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 1.963.178/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 14/12/2023.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. FAMÍLIA E SUCESSÕES. AÇÃO DE RECONHECIMENTO "POST MORTEM" DE UNIÃO ESTÁVEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DA COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADOS. DISSÍDIO JURISPRUDÊNCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. COPROPRIEDADE DO IMÓVEL RESIDENCIAL AFASTADA. PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO "DE CUJUS" QUANDO DA ABERTURA DA SUCESSÃO. VALIDADE E EFICÁCIA DA SENTENÇA DE PARTILHA DE BENS DO ANTERIOR CASAMENTO, CUJO EFEITO CONSTITUTIVO DEVE SER GARANTIDO. 1. Inviabilidade de conhecimento do recurso especial quanto à alegação de violação ao art. 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal. 2. Inocorrência de afronta aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e § 2º, e 370 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio de forma suficientemente ampla e fundamentada, explicitando os motivos pelos quais afastou a alegação de cerceamento de defesa, entendeu caracterizada a união estável entre a recorrida e o de cujus e que o imóvel onde residia o casal era da

propriedade exclusiva deste. 3. Reconhecimento, pelas instâncias ordinárias, da suficiência do conjunto probatório formado nos autos para apreciação do cerne da lide, não se evidenciando pertinência no deferimento da extensão probatória requerida pela recorrente, já que eventual indicação da ex-esposa como dependente do de cujus nas Declarações de Imposto de Renda anteriores a 2017 não alteraria a convicção dos julgadores. 4. Considerando que a prova constitui elemento de formação da convicção do magistrado, que é seu destinatário final e que a ele, portanto, é atribuída a prerrogativa de realizar a livre apreciação das provas colacionadas nos autos, conforme o princípio do livre convencimento motivado, deferindo ou indeferindo aquelas que considere dispensáveis à solução da lide, é inviável, em recurso especial, rever se determinada prova era de fato necessária, em razão do óbice da Súmula 7/STJ. 5. Impossibilidade de conhecimento do recurso especial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, pois não realizado pela parte o indispensável cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas invocados. Precedentes. 6. **Segundo a orientação jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, "a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito" (REsp n. 1520294/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 2/9/2020).** 7. Hipótese dos autos em que há um pronunciamento judicial definitivo, válido e eficaz, decretando a partilha jurídica dos bens outrora comuns do falecido e de sua ex-esposa e atribuindo àquele a propriedade exclusiva do imóvel objeto do litígio, devendo o seu efeito constitutivo ser garantido pelo Poder Judiciário. 8. **Aplicabilidade analógica dos precedentes desta Terceira Turma que reconhecem eficácia de escritura pública à sentença homologatória de acordo, em separação judicial, pela qual o antigo casal doa imóvel aos filhos, ainda que não levada a registro (REsp n. 1.198.168/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22/8/2013).** 9. Ausente a

copropriedade do imóvel, não há como afastar o reconhecimento do direito real de habitação da companheira supérstite. Recurso especial desprovido. (REsp n. 2.024.410/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/11/2023, DJe de 11/12/2023.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DOS TABELIÃES E REGISTRADORES. AUSÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE ENTRE O DANO E A CONDUTA DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. No caso concreto, **a escritura pública fundada em documento pessoal falso foi lavrada no ano de 2010. O registro do imóvel foi realizado no mesmo ano. Aplica-se, portanto, a redação do art. 22 da Lei 8.935/94 antes das alterações promovidas pela Lei 13.286/2016. Ou seja: os notários e registradores possuem responsabilidade objetiva pelos danos causados a terceiros.** 2. Para a configuração da responsabilidade objetiva, contudo, ainda que não se exija dolo ou culpa, é necessário que esteja presente o nexo de causalidade entre o dano e a conduta do notário ou registrador. 3. No caso concreto, o nexo de causalidade entre o dano e a conduta do recorrente não está demonstrado. O dano não decorreu do serviço prestado pelo recorrente. Fugia integralmente da esfera de suas atribuições enquanto registrador. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no AglInt no REsp n. 1.600.098/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. SEGUNDA ALIENAÇÃO DO MESMO BEM. VENDA A

NON DOMINO. INOCORRÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE SUPERVENIENTE. BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REGISTRADA. PROPRIEDADE PERTENCENTE AO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. 1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 03/05/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 15/09/2021 e concluso ao gabinete em 12/08/2022. 2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) está configurada a venda a non domino; c) estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória e d) é possível a conversão da adjudicação compulsória em perdas e danos. 3. É de ser afastada a existência de omissões e de erro material no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia. **4. A venda a non domino é realizada por quem não detém a propriedade da coisa, mas é existente, válida e eficaz entre os contratantes, sendo apenas ineficaz em face do proprietário do bem. A promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento e registrada no Registro de Imóveis gera direito real de aquisição ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/02). O registro produz efeitos erga omnes, impedindo a realização de negócios sucessivos sobre o mesmo bem. Ausente o registro, a propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor, de modo que a venda do mesmo bem a terceiro não se caracterizará como venda a non domino.** 5. Se o promitente vendedor não cumprir a obrigação de celebrar o contrato definitivo, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (art. 1.418 do CC/02). Esse direito não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis, haja vista seu caráter pessoal (Súmula 239/STJ). Nada obstante, a ausência de registro obstará a adjudicação compulsória se o mesmo imóvel for alienado a terceiro mediante contrato registrado no Registro de

Imóveis. Todavia, ressalva-se ao promitente comprador a possibilidade da conversão da execução específica em indenização (art. 248 do CC e art. 499 do CPC/2015). 6. O registro do contrato de alienação fiduciária faz surgir para o credor fiduciário o direito de propriedade resolúvel sobre o imóvel que lhe foi transmitido e confere ao devedor fiduciante o direito real de aquisição (art. 22 da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do CC/02). Apenas é reservado ao fiduciante um direito expectativo à aquisição da propriedade. 7. Na espécie, o recorrente celebrou promessa de compra e venda com os recorridos, tendo por objeto um apartamento. Esse contrato não foi registrado na matrícula do imóvel. O mesmo imóvel foi objeto de uma nova promessa de compra e venda. Essa segunda venda não se caracteriza como venda a non domino em face do recorrente, já que a propriedade plena se manteve com o alienante. 8. Após a primeira promessa de compra e venda o imóvel foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, a qual foi registrada no Registro de Imóveis. Por sua vez, os segundos adquirentes assumiram a dívida perante a CEF. Desse modo, quando exercida a pretensão adjudicatória por meio da propositura desta ação, a propriedade do imóvel já não pertencia aos promitentes vendedores (recorridos), mas sim à CEF, e o direito expectativo de aquisição da propriedade era titularizado pelos segundos adquirentes. Tais circunstâncias obstam a adjudicação compulsória por impossibilidade superveniente, mas fica assegurado ao promitente comprador (recorrente) a indenização por perdas e danos, a ser quantificada em liquidação de sentença. 9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 2.095.461/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/11/2023, DJe de 23/11/2023.)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.**

EXIGÊNCIAS DO OFICIAL REGISTRADOR. PROCEDIMENTO ESPECÍFICO PARA A IMPUGNAÇÃO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL. ART. 198 DA LEI 6.015/73. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que "**eventuais discordâncias com as exigências formuladas pelo titular do cartório de registro geral de imóveis devem ser dirimidas por meio da suscitação de dúvida perante o Juízo dos Registros Públicos**" (REsp 1.643.000/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 23/3/2017). 2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.015.017/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO DEMONSTRADA. TERRENO DE MARINHA. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DE BEM PÚBLICO POR ACORDO ENTRE PARTICULARES. INVIABILIDADE. MODIFICAÇÃO DO PEDIDO NO CURSO DO PROCESSO. IMPOSSIBILIDADE. PROVIMENTO JURISDICIONAL EXARADO NOS LIMITES DO PEDIDO. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DO ACÓRDÃO RECORRIDO. COMPETÊNCIA DO STF. 1. Não se configura a alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou, de maneira amplamente fundamentada, a controvérsia. 2. Ao dirimir a controvérsia, a Corte local consignou (fl. 799, e-STJ): "O recurso não merece provimento. **A propriedade da União sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos é atestada não por mero registro cartorial, mas sim por disposição constitucional prevista, expressamente, no art. 20, inciso VII da**

CR/88. Daí o descabimento da exigência de termo de identificação e do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis para efeito de reconhecimento da propriedade pública sobre tais bens. Ademais, a inoponibilidade dos títulos de domínio de terrenos de marinha à União restou chancelada pelo enunciado da Súmula 496/STJ, que dispõe que 'Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União'. Conclusão lógica porque, sendo o procedimento de demarcação dos terrenos de marinha delineado no DL 9.760/46, infere-se que o ato de demarcação é meramente declaratório, não sendo possível que o título de propriedade dos autores seja oponível à União. Sendo tal título insubsistente, a teor do que dispõe o artigo 198, do DL 9.760/46. A matéria já havia sido examinada no RESP 1183546, DJe 29/09/2010, sobre a sistemática dos Recursos Repetitivos, ocasião em que se reafirmou que 'registro imobiliário não é oponível em face da União para afastar o regime dos terrenos de marinha, servindo de mera presunção relativa de propriedade particular'. O processo de identificação e demarcação das terras federais lavrado em livro próprio da Secretaria de Patrimônio da União possui força de escritura pública (artigo 20 da Lei 9.636/1998), sobretudo à luz do enunciado sumular I STJ no 496, no sentido de que os registros de propriedade particular são inoponíveis à União. A União, senhorio direto, transfere o domínio útil ao administrado, responsável, conseqüentemente, por remunerar ao ente o uso do bem, com o adimplemento do foro, eventual laudêmio ou, sendo o caso, a taxa de ocupação. No caso, o pedido formulado pela autora em face da ré foi expresso e restrito à outorga da escritura definitiva do imóvel ou, em caso negativo, da sua adjudicação compulsória. Não pode a autora alterar o pedido inicialmente formulado sem a concordância da parte contrária (art. 329 do CPP), como tratou de consignar a magistrada de primeiro grau e hoje integrante desta Corte Federal, Desembargadora Federal Carmen Silvia de Arruda, devendo o órgão Julgador julgar a lide nos exatos termos de sua propositura. 3. Conforme o entendimento consolidado no STJ, não configura julgamento ultra petita ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional

exarado nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial. 4. Na hipótese, a Corte a quo aplicou esse entendimento e considerou que o provimento judicial decorreu dos fatos narrados e do alcance do pedido formulado na exordial, sendo inviável alterar o pedido no curso da demanda. 5. Ademais, inviável interpretar, em Recurso Especial, a causa de pedir e pedido contido na petição inicial, pois seria necessário exceder os dados do acórdão recorrido, sendo certo asseverar que o reexame é vedado em Recurso Especial, pois encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial". 6. Depreende-se ainda, da leitura do aresto atacado, que o principal fundamento para afastar a pretensão da agravante é de natureza constitucional (impossibilidade de cumprimento de obrigação firmada entre particulares por ter como objeto a outorga de escritura de bem pertencente à União), sendo a sua apreciação de competência do Supremo Tribunal Federal, conforme dispõe o art. 102, III, da Constituição Federal, razão por que não é possível analisar a tese recursal. 7. Agravo Interno não provido. (AglInt no AREsp n. 2.295.773/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 9/10/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. ACEITAÇÃO. 1. Ação de cobranças de taxas associativas. 2. **É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo.** 3. **A Terceira Turma deste STJ já definiu que a anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento. Após a**

entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. 4. Agravo interno não provido. (AglInt no REsp n. 2.076.328/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUFRUTO. USO EXCLUSIVO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESCINDIBILIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO EXISTENTE, VÁLIDO E EFICAZ ENTRE AS PARTES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional. 2. **O usufruto é direito real sobre coisa, direito ou patrimônio não próprios, limitado no tempo e adstrito à destinação econômica do objeto usufruído, ficando o proprietário com a nua-propriedade da coisa, pois não pode usar ou fruir, cabendo-lhe apenas dispor.** 3. **O art. 1.391 do CC determina que a constituição do usufruto sobre imóvel depende do registro em Cartório de Registro de Imóveis. A principal função dessa determinação legal é exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia erga omnes do direito real.** 4. Contudo, na discussão envolvendo apenas a usufrutuária e a nua-proprietária, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação à outra, independentemente do

registro. 5. No caso em apreço, vê-se que o usufruto sobre 2 (dois) imóveis foi instituído por testamento lavrado em escritura pública perante tabelião de notas, de modo que, em relação à usufrutuária e à nua-proprietária, o negócio jurídico era existente, válido e eficaz. Ademais, a nua-proprietária já vinha pagando parte dos valores dos aluguéis decorrentes do uso exclusivo dos bens, não podendo agora alegar a ausência do registro para se esquivar do pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa e ofensa ao princípio do venire contra factum proprium. 6. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.860.313/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 29/8/2023.)