



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284047

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000473-96.2023.8.26.0572, da Comarca de São Joaquim da Barra, em que são apelantes KENIA HELENA SILVEIRA DUTRA e VITOR FERNANDO DUTRA GUMIERO, é apelada LUCIANA LINARES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1000473-96.2023.8.26.0572

APELANTE: KENIA HELENA SILVEIRA DUTRA E OUTRO

APELADO: LUCIANA LINARES DA SILVA

COMARCA: São Joaquim da Barra

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Anderson José Borges da Mota

VOTO N. 11181

ARBITRAMENTO / COBRANÇA DE ALUGUÉIS. Partes que, nos termos da partilha homologada judicialmente, possuem a copropriedade dos direitos sobre o imóvel em questão. Pretensão formulada pelos filhos herdeiros de receberem sua cota parte dos frutos auferidos exclusivamente pela viúva, com a locação do imóvel. Sentença de improcedência. Apelo interposto pelos filhos herdeiros que comporta acolhimento. Ausência de registro do instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações contratuais firmado pelo vendedor e a viúva devendo prevalecer o decidido nos autos do inventário. Sentença parcialmente reformada. **RECURSO PROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 93/99, complementada pela decisão de fls. 127/129 que julgou improcedentes os pedidos da inicial e extinguiu o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC. A sentença condenou ainda a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Os autores apelam e sustentam a ocorrência de cerceamento de defesa, pois não foi oportunizada a produção de prova oral. Afirmam que o anterior proprietário do imóvel localizado na quadra 17, lote 13 no loteamento alto da barra expõe com convicção que o bem foi comercializado para o *de cujus* Fernando Henrique da Cruz Gumieiro, o que torna impossível a aquisição do imóvel pela ré após o falecimento deste. Questionam que houve a manutenção da benesse da gratuidade na fundamentação da sentença, mas na ocasião em que condenados ao pagamento da sucumbência, não houve a expressa suspensão.

Ausentes as contrarrazões e não há oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Cuidam os autos de ação de arbitramento de aluguel e cobrança proposta por Kenia Helena Silveira Dutra e Vitor Fernando Dutra Gumieiro em face de Luciana Linares. Os autores são herdeiros de Fernando Henrique da Cruz Gumieiro e sustentam que a ré está exercendo a posse exclusiva dos bens do *de cujus*, desde o falecimento deste, colhendo sozinha os frutos.

A atual irresignação dos autores diz respeito apenas ao imóvel localizado “na quadra 17, lote 13, do loteamento Alto da Barra”, o qual, segundo estes, é locado pela requerida para festas, conforme documentos de fls. 10/11.

Respeitado o entendimento manifestado pelo douto Magistrado sentenciante, razão assiste aos recorrentes.

Isso porque, embora a requerida tenha apresentado o “instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações contratuais” de fls. 43/47, a propriedade de bem imóvel é transferida mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, consoante o que dispõe o artigo 1.245, do Código Civil.

In casu, não há provas suficientes a respeito de tal registro, sendo oportuno ressaltar que nos autos do inventário do falecido Fernando Henrique da Cruz Gumieiro (autos nº 1003797-70.2018.8.26.0572) já houve a prolação de sentença homologatória de partilha, incumbindo à viúva, ora requerida, apenas a cota parte de 50% dos

bens deixados pelo de cujus. Nos termos da partilha homologada (fls. 350/354 dos autos nº 1003797-70.2018.8.26.0572):

“O autor da herança FERNANDO HENRIQUE DA CRUZ GUMIEIRO, deixou os seguintes bens:

a) Direitos contratuais de um imóvel localizado nesta cidade na Rua Manoel Floriano Barbosa, 1252, Alto da Barra/São Joaquim da Barra/SP, QUADRA 31, LOTE 23, no bairro denominado Alto da Barra, com a construção de uma casa de morada;

b) Direitos contratuais sobre um imóvel localizado na quadra 17, lote 13, na Avenida Pedro Peraro, no loteamento Alto da Barra, São Joaquim da Barra/SP, onde foi construída uma área de lazer, construída com a intenção de realizar a locação para ajudar no orçamento familiar;

c) O falecido deixou os seguintes bens móveis: 40 jogos de mesa; 4 freezer; 3 televisões 40 polegada; 20 caixas de vasilhame; fogão; geladeira; 1 mesa de sinuca; 01 fritadeira; 1 som; 2 correntes de prata; 01 mesa de caxeta; 01 cofre; 01 carretinha; 01 churrasqueira bafo; máquina de lavagem pressão; 01 carro e demais móveis que estão na residência do “de cujus”.

(...)

1 – PARTILHA DOS BENS:

1.1. A viúva meeira possui a cota parte de 50% de todos os bens deixados, sendo que, os outros 50%, pertencente ao falecido que será partilhado, devendo a parte de 50% da viúva meeira ser preservada e direcionada a ela. Os outros 50%, serão divididos entre os três herdeiros restantes da seguinte forma e proporção.

1.2 – Ao herdeiro VITOR FERNANDO DUTRA GUMIEIRO, caberá a parte ideal equivalente 1/3, ou seja, 16,66% dos direitos contratuais sobre os bens imóveis descritos no item “IV” e dos bens móveis

descritos nos mesmos itens.

1.3 - Ao herdeiro GABRIEL LINARES GUMIEIRO, caberá a parte ideal equivalente $\frac{1}{3}$, ou seja, 16,66.7% dos direitos contratuais sobre os bens imóveis descritos no item “IV” e dos bens móveis descritos nos mesmos itens.

1.4 – A herdeira KENIA HELENA SILVEIRA DUTRA, caberá a parte ideal equivalente $\frac{1}{3}$, ou seja, 16,66% dos direitos contratuais sobre os bens imóveis descritos no item “IV” e dos bens móveis descritos nos mesmos itens.”

Desse modo, **cabe à requerida repassar aos autores os valores recebidos com a locação do imóvel mencionado no item “b”, de acordo com a cota parte de cada herdeiro, conforme percentual acima indicado.**

No que diz respeito aos valores já auferidos pela ré, os autores postulam o pagamento de sua cota parte desde o falecimento de Fernando Henrique da Cruz Gumieiro, qual seja a data de 02/09/2017 (fls. 41). Contudo, a presente ação de cobrança foi proposta em 14/02/2023 e dada a ausência de notificação regular a respeito da insatisfação dos autores quanto ao usufruto exclusivo da ré, **adoto a data da citação como termo inicial para repasse dos valores devidos a cada herdeiro.**

A respeito do tema:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEL – PARTES QUE SÃO PROPRIETÁRIOS EM CONDOMÍNIO DE IMÓVEL QUE SE ENCONTRA ALUGADO CUJO FRUTO É DE USO EXCLUSIVO POR UM DOS CONDÔMINOS EM DETRIMENTO DO AUTOR, A QUEM CABE O PERCENTUAL DE 7,5892% DO BEM – TERMO INICIAL PARA PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS FIXADO A PARTIR DA CITAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO RÉU – ALUGUÉIS QUE SÃO DEVIDOS A PARTIR DA CITAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. Como regra, o termo inicial da

obrigação de pagamento de aluguéis em ação de arbitramento é fixado a partir da citação. Os aluguéis são devidos a partir da citação daquele que está usufruindo do imóvel, pois é nesse momento que ele toma ciência da discordância da utilização exclusiva do bem. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1013127-53.2023.8.26.0625; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)

Direito Civil. Condomínio. Ação de cobrança de aluguel. Sentença de procedência. Irresignação da parte ré. Irregularidade processual não comprovada. Preliminar afastada. Direito de cada um dos condôminos utilizar a coisa dentro dos limites legais. Deve aluguel aos demais o condômino que ocupa o imóvel sozinho (STJ). O termo inicial de pagamento deve coincidir com a oposição praticada pelos demais herdeiros. Aluguéis fixados dentro da razoabilidade e proporcionalidade. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1001161-59.2022.8.26.0292; Relator (a): Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2024; Data de Registro: 11/07/2024)

Nesse contexto, de rigor a condenação da ré a obrigação de repassar aos demais herdeiros, de acordo com as respectivas cotas-partes, os frutos recebidos com a locação do imóvel indicado no item “b” da partilha, desde a data da citação e acrescidos os valores vencidos de atualização monetária e juros de mora desde cada recebimento pela ré, de acordo com o que dispõe a Lei nº 14.905/24, a partir de sua vigência.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO, nos moldes mencionados alhures.**

Quanto ao ônus sucumbencial, dado o parcial acolhimento dos pedidos formulados na inicial, reconheço a sucumbência recíproca e condeno cada polo ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários sucumbenciais em favor do patrono da parte contrária, fixados em R\$ 1.000,00, observada a gratuidade concedida aos autores.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator