



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282208

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013985-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Guaíra, em que são agravantes ANA ARCAR ZULIANI (ESPÓLIO) e ANQUISES OLIVEIRA DA SILVEIRA (INVENTARIANTE), são agravados JOÃO JOSE JULIANI GARCIA LEAL e ELIANA JULIANI GARCIA LEAL.

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) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2013985-31.2025.8.26.0000
AGRAVANTES: ANA ARCAR ZULIANI E ANQUISES OLIVEIRA DA SILVEIRA
AGRAVADOS: JOÃO JOSE JULIANI GARCIA LEAL E ELIANA JULIANI GARCIA LEAL
COMARCA: GUAÍRA
VOTO Nº 32407

Agravo de instrumento – Ação de arbitramento e cobrança de alugueres – Decisão interlocutória que acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva e reconheceu a prescrição trienal – Descabimento – Legitimidade passiva configurada – Ré que, na qualidade de herdeira, responde pelas obrigações decorrentes da utilização exclusiva do imóvel comum pelos seus genitores – Limitação da responsabilidade à força da herança – Art. 1.997 do Código Civil – Prescrição – Inocorrência – Incidência da regra geral decenal, art. 205 do Código Civil – Pretensão de cobrança de valores pelo uso exclusivo do bem que não se confunde com a pretensão de cobrança de alugueres do locatário – Afastamento do prazo prescricional trienal – Precedentes deste Tribunal de Justiça - Decisão reformada – Recurso provido.

Agravo de instrumento manejado contra decisão interlocutória que, nos autos de ação de cobrança de alugueres, acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da ré Eliana, reconheceu a prescrição das parcelas anteriores ao triênio que antecedeu o ajuizamento da ação e deferiu a expedição de mandado de constatação, objetivando, em síntese, o reexame e a reversão do julgado com fundamento, em resumo, na legitimidade passiva de Eliana, dada a qualidade de herdeira, e na inocorrência da prescrição.

Tempestivo, preparado, concedido o efeito suspensivo e respondido.

Na espécie consistente o recurso, na medida em que a legitimidade da requerida Eliana Juliani Garcia Leal adveio da qualidade de herdeira dos falecidos genitores [João Garcia Legal e Elza Juliani Leal] que, segundo consta da inicial, fizeram uso exclusivo do imóvel comum mediante locação do bem para terceiros, auferindo alugueres sem o devido repasse aos coproprietários, daí a legitimidade da requerida pela obrigação, à luz da teoria de asserção e nos termos do art. 1.997 do Código Civil, independentemente da fruição/ocupação direta do imóvel pela parte.

Ademais, não incide o prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3.º, I do Código Civil, uma vez que a hipótese não tratou de cobrança de crédito locatício inadimplido pelo locatário, mas de pretensão de arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de bem imóvel em condomínio estabelecido entre as partes, fundada no art. 1.319 do Código Civil, de modo que, inexistindo prazo prescricional específico em lei, incide a regra geral constante do art. 205 do Código Civil, podendo a parte autora realizar a cobrança

de todas os valores vencidos nos dez anos anteriores ao ajuizamento da ação.

Aliás:

Agravo de instrumento. Condomínio. Ação de arbitramento de aluguéis. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação do agravante. Alegação de prescrição do débito. Inocorrência. Pretensão executória sujeita ao prazo comum do art. 205 do CC, não ao trienal do art. 206, § 3º, I, do mesmo Código. Precedentes desta Corte. Alegação de inexigibilidade do débito. Rejeição. Agravante que pretende rediscutir o mérito da demanda. Possibilidade de cobrança dos aluguéis que já foi definida em sentença transitada em julgado há quase 5 anos. Irrelevância da condição registrária do imóvel para fins específicos da execução. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2153642-56.2023.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2023; Data de Registro: 21/08/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência do executado, alegando prescrição da pretensão indenizatória, nos termos do art. 206, §3º, do Código Civil. Prescrição trienal afastada. O dever do condômino indenizar os demais pelo uso exclusivo da coisa não se confunde com o crédito locatício. Na ausência de previsão de prazo especial, se aplica o prazo ordinário e geral de dez anos (art. 205, CC). Insurgência também em relação à mencionada afronta à coisa julgada. Inocorrência. Valor a título de aluguel compensatório arbitrado conforme o percentual que o requerido detinha em relação ao imóvel, de forma que o falecimento posterior de outro coproprietário reflete na parcela que o requerido detém em relação ao imóvel e, por óbvio, no valor a pagar a título de aluguéis compensatórios. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2051052-35.2022.8.26.0000; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2022; Data de Registro: 21/05/2022)

PRESCRIÇÃO. Ação de arbitramento e cobrança de aluguel decorrente do uso exclusivo de bem imóvel em condomínio estabelecido entre as partes (art. 1.319 do CC). Pretensão de arbitramento de aluguel não submetida a prazo prescricional ou decadencial. Pretensão indenizatória pelo uso exclusivo do imóvel comum que não se sujeita a prazo prescricional específico. Incidência da regra geral do art. 205 do CC. Preliminar afastada. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Uso exclusivo de bem imóvel comum por parte do réu-condômino. Vedação ao enriquecimento ilícito. Valor que deve corresponder à renda aferida pela locação do bem. Indenização mensal devida desde a constituição do réu em mora. Percepção a partir da data da citação. Inteligência dos arts. 1.314 e 1.319 do CC e art. 240 do CPC. Sentença reformada. Recurso do réu parcialmente provido. Recurso dos autores desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1020263-42.2014.8.26.0100; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2020; Data de Registro: 16/09/2020)

Do exposto, pelo meu voto, dou provimento.

CÉSAR PEIXOTO
Relator