



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000304375**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042677-56.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CARLOS ROBERTO PIRES GONZALEZ (INVENTARIANTE), é apelado LANDEMIR PIRES GONZALEZ.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional de Santo Amaro - Capital

Apelação n. 1042677-56.2022.8.26.0002

Apelante: CARLOS ROBERTO PIRES GONZALEZ e outro

Apelado: LANDEMIR PIRES GONZALEZ

Voto n.12211

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou o inventariante-réu ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo de imóvel aos demais herdeiros, no valor de R\$ 3.000,00, proporcionalmente à cota parte de cada herdeiro, referente à casa principal de propriedade comum. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) cerceamento de defesa por ausência de perícia avaliatória e oportunidade de manifestação sobre a avaliação locativa; (ii) período de ocupação exclusiva do imóvel pelo apelante. III. Razões de Decidir. 3. O cerceamento de defesa foi reconhecido, pois não foi dada oportunidade ao apelante para se manifestar sobre a avaliação locativa, devendo tal questão ser resolvida em liquidação de sentença. 4. O período de ocupação exclusiva foi delimitado de 02.07.2019 a 19.07.2021, com base na admissão do apelado. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido para reduzir o período de pagamento do aluguel por uso exclusivo e determinar a apuração do valor locativo em liquidação de sentença. Tese de julgamento: 1. O cerceamento de defesa pode ser sanado em liquidação de sentença. 2. O período de uso exclusivo do imóvel deve ser reduzido. Legislação Citada: CPC, art. 85, § 2º.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 205/212, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para condenar o inventariante-réu ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel aos demais herdeiros, no importe de R\$ 3.000,00, na proporção de cada cota parte, ou seja, R\$ 1.000,00 para cada um dos demais herdeiros, relativamente à casa principal do imóvel situado na Avenida Interlagos, nº 7086, na cidade de São Paulo/SP, registrado na matrícula 116.698 do 11º Registro de Imóveis.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, por não ter sido realizada perícia avaliatória e nem sido dada oportunidade de o réu se manifestar sobre a avaliação locativa apresentada pelos autores. Afirma ainda que residiu muito tempo no imóvel, mas que, justamente pela discordância entre os herdeiros, deixou o imóvel em 19.07.2021, e que o apelado já agendou mais

de trinta visitas de interessados ao imóvel, pelo que não pode ser instado a pagar locativo aos coerdeiros (fls. 234/251).

Recurso tempestivo, preparado, e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 257/265).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido em parte.

Primeiro, tenho que o preparo foi corretamente recolhido, baseando-se no valor de uma prestação anual (R\$ 36.000,00), já que se trata de condenação em verba de trato continuado, o qual representa o efetivo proveito econômico obtido, ainda que, segundo o apelado, haja prestações em aberto que superam a casa dos noventa mil reais.

Ainda preliminarmente, a legitimidade de parte não é do espólio, é dos próprios herdeiros, visto que a alegada posse é exercida por um deles, e a obrigação de pagamento por uso exclusivo é, em tese, do condômino.

A preliminar referente ao cerceamento de defesa tem relação com o mérito e será a seguir apreciada.

Ao mérito.

O imóvel é da titularidade dos coerdeiros, e é composto da casa principal, onde o apelante morava com a genitora das partes, mas, com o falecimento dela, em 02.07.2019, ele passou a ocupá-la com exclusividade até 19.07.2021. No mesmo imóvel, há ainda um salão comercial, que está alugado para terceiro desde 01/03/2011, e uma casa dos fundos, que está alugada para terceiro desde 20/09/2018.

Não há dúvidas de que o uso exclusivo por um dos condôminos e não tolerado pelos outros enseja o pagamento de aluguel proporcional. A sentença adotou a avaliação apresentada pelo autor.

De fato, não foi dada oportunidade para que o apelante se manifestasse sobre a avaliação locativa, sobrevindo a sentença logo após a apresentação dos documentos pelo apelado. Além disso, o apelante apresentou elementos que indicam que, pelo estado do imóvel, seu valor locativo é inferior.

Contudo, tal questão poderá ser resolvida em liquidação de sentença, abrindo-se oportunidade para avaliação, às custas de ambas as partes.

A outra questão refere-se ao período de ocupação, sendo certo que o próprio apelado admite que, em 19.07.2021, o apelante deixou o imóvel. Também não controvertem as partes quanto à oposição do autor à ocupação exclusiva, pelo que, embora não tenha sido apresentada prova de

notificação, a verba terá por termo inicial o falecimento da genitora.

Ainda que, como inventariante, o apelante tenha retido as chaves, e que exija ser avisado para mostrar o imóvel aos interessados, não tenho que tal fato constitua exemplo de ocupação exclusiva. Também não há prova de que o apelante estivesse recebendo frutos da casa principal do imóvel sem repassá-los aos irmãos. Existem inclusive provas de que o apelado tem a oportunidade de apresentar o imóvel a eventuais interessados, sendo que a presença do apelante se justifica por questões de segurança. Assim, tenho que o valor locativo deve ser pago apenas com referência ao período de 02.07.2019 a 19.07.2021, quando o apelante efetivamente teve o imóvel para seu uso exclusivo. Depois disso, deverá, caso venha a receber aluguéis sobre a propriedade comum, repassá-los proporcionalmente aos demais herdeiros, mas não como indenização por uso exclusivo.

Assim, cabe reforma parcial da sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho o percentual fixado em primeiro grau de jurisdição, o qual deverá ser proporcional ao valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, para reduzir o período de pagamento do aluguel por uso exclusivo para 02.07.2019 a 19.07.2021, determinando a apuração do efetivo valor locativo da casa principal para liquidação de sentença, às expensas das partes.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora