



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000320521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010992-73.2023.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante REGINALDO NOVO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados AUREA SALLES DE FREITAS DOS SANTOS e LAÍS FREITAS DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010992-73.2023.8.26.0009

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo

Apelante(s): Reginaldo Novo dos Santos

Apelado(a)(s): Aurea Salles de Freitas dos Santos e outro

Voto nº 8693

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DO BEM PELOS DEMAIS HERDEIROS. INVENTÁRIO. INADMISSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE PARTILHA DOS BENS DEIXADOS PELO “DE CUJUS”. HERANÇA QUE, ATÉ A PARTILHA, É UNIVERSALIDADE INDIVISÍVEL, NÃO HAVENDO SE COGITAR DO PAGAMENTO DE ALUGUERES CORRESPONDENTES ÀS PARTES IDEAIS DOS DEMAIS HERDEIROS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 308/314 que julgou extinto a ação principal e a reconvenção, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI.

Insurge-se a parte autora postulando que: i) seja afastada a condenação do Apelante às custas e honorários de sucumbência; ii) sejam condenadas as apeladas, na ação principal; iii) seja mantida a r. Sentença, no tocante a condenação das Apeladas às custas e honorários de sucumbência, na ação Revisional; iv) seja reconhecido o direito do Apelante, como herdeiro legítimo para receber os aluguéis devidos na proporção dos 25% que lhe cabe; e v) seja reconhecida a

competência do Juízo Cível para julgar e processar presente demanda, tendo em vista que não se está tratando de partilha de bem, mas sim de cobrança de aluguéis e venda do bem.

Contrarrazões às fls. 330/342.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de extinção de direito real de habitação cumulada com arbitramento de aluguéis ajuizada por coproprietário de coisa comum em face daqueles que ocupam com exclusividade o imóvel.

Quanto à matéria, cumpre salientar que a herança não partilhada, transmitida pelo *droit de saisine*, é verdadeira universalidade de direito, sem determinação clara das parcelas dos sucessores. E, nesse sentido, sendo impossível determinar-se inclusive a parte-ideal do imóvel que corresponderia ao herdeiro, porquanto pendente a partilha, de rigor se mostrava a improcedência da ação.

Como explica GISELDA MARIA FERNANDES NOVAES HIRONAKA (in ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO (coord.), Comentários ao Código Civil, v. 20, 2ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2007, p. 74), a respeito da indivisibilidade, *“a herança é, assim como todo patrimônio, uma universalidade que, nessa condição, sempre que pertencer a mais de uma pessoa, não é suscetível de divisão em partes materiais enquanto permanecer como tal”*.

Entendimento esse, aliás, adotado por este e. Tribunal:

“IMÓVEL COMUM. Ação de arbitramento de aluguel pleiteada por Espólio contra herdeira. Inadmissibilidade. Partilha ainda não efetivada. Ausência dos requisitos para a interposição da ação. Patrimônio indivisível. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP Apelação n. 0006053-25.2009.8.26.0020 Rel. Des. Percival Nogueira 6ª Câmara de Direito Privado São Paulo j. em 18.04.2017).

Daí que, porquanto não operada a partilha dos bens, à míngua de condomínio entre as partes, a pretensão de arbitramento de aluguéis, prevista nos artigos 730 e 879 CPC, deve ser apreciada e resolvida à luz do inventário.

Desta forma, muito embora os argumentos trazidos pelo apelante, a r. sentença guerreada não comporta reparo, sendo certo que a r. decisão bem fundamentou quanto à questão em apreço:

“(...) A ação deve ser extinta sem julgamento do mérito por falta de interesse das partes.

Não obstante os bens deixados pelos de cujus transmitam-se aos herdeiros pelo princípio da saisine, tal transmissão não se mostra suficiente para sustentar a pretensão do autor de arbitramento de aluguel contra as rés ou de forçá-las neste momento a venda do imóvel.

A transmissão de bens se dá pela transferência do patrimônio total do espólio do falecido, constituindo condomínio pro indiviso em favor dos herdeiros até que a partilha dos bens seja realizada. (...)

O imóvel objeto da demanda (matrícula nº. 30.450 – fls. 12/15 e 45/48) indica que o bem foi adquirido por Jose Novo dos Santos e Irene Gonçalves dos Santos em 30/03/1979 (r. 01 – fls. 12). Irene veio a falecer e seus bens foram partilhados, tendo sido a

partilha averbada junto a matrícula do imóvel (r. 05 - fls. 13), tendo então, naquele momento de 27/11/1981, a propriedade do imóvel sido transferida a 50% em favor de José Novo dos Santos (viúvo meeiro) e 25% para cada filho, Reginaldo Novo dos Santos (autor da demanda) e Ronaldo Novo dos Santos.

Nada mais foi averbado na matrícula do imóvel.

Ocorre que José Novo dos Santos faleceu em 30/09/2010 deixando bens (fls. 16) e posteriormente faleceu Ronaldo Novo dos Santos em 14/05/2019 (fls. 17), também deixando bens.

Não foi apresentado nos autos qualquer documento relacionado a inventário ou partilha dos bens seja de Jose Novo, seja de Ronaldo, proprietários ainda constantes da matrícula do imóvel objeto da demanda, não havendo provas de que os bens deixados através da herança tenham recebido a devida partilha entre os herdeiros.

Soma-se a isso que a presente demanda que visa extinguir eventual condomínio existente entre o autor e as rés deixou de incluir na demanda outros herdeiros, visto que Ronaldo faleceu no estado civil de casado Aurea Salles de Freitas dos Santos (ré) e deixou as filhas Lais Freitas dos Santos (ré), Talita – sobrenome desconhecido, Laura – sobrenome desconhecido, maiores e capazes, além de filho pré-morto Bruno Daniel. Ou seja, a situação de propriedade do bem está irregular e até que seja procedida a partilha de bens entre os herdeiros de José Novo e Ronaldo, não é possível se estimar qual o percentual cabe a cada um dos herdeiros sobre os bens deixados pelos de cujus, inclusive porque não é possível se conhecer se haverá patrimônio em favor dos herdeiros após a quitação das dívidas existentes em nome dos falecidos.

Desta forma tanto o autor quanto as rés são herdeiros diretos dos falecidos, mas ainda sem divisão de sua cota parte sobre o bem herdado.

Portanto, o que se tem é uma situação que deve ser resolvida antes da pretensão de arbitramento de aluguéis pelo uso do imóvel exclusivamente pelos réus, dependendo para tanto da conclusão da ação de inventário dos de cujus para regularizarem a situação da

partilha dos bens.

Cabe ressaltar que o Juízo Cível da Capital, SP, é incompetente para julgar e decidir sobre questões de partilha conforme dispõe o Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar nº 3 de 27 de agosto de 1969) vez que tal questão compete ao Juízo da Família e Sucessões (...)

Até que tais questões se resolvam, falta ao autor interesse processual na propositura da presente ação de arbitramento de aluguéis.

Cabe ressaltar que até o momento da realização da partilha o imóvel não pertence aos herdeiros, mas sim aos espólios dos de cujos, eventual direito de cobrança dos alugues em razão de uso exclusivo pertenceria em parte ao espólio (José Novo) e a legitimidade para responder também espólio (Ronaldo) ao autor ou as rés (as quais sequer representam a universalidade dos herdeiros de Ronaldo).

Neste mesmo raciocínio a pretensão da venda do imóvel objeto da demanda como bem único e indiviso, por sua natureza e pela ausência de partilha cabe ao espólio titular da propriedade do imóvel, já que somente em favor do espólio poderá se converter eventual valor obtido pela venda do bem pretendido na presente demanda.

Por ausência de competência deste Juízo Cível em realizar a partilha do valor da venda já que ausente fixação dos percentuais que cabem a cada um, o que pertence ao Juízo da Família, não é possível a pretensão da alienação judicial do imóvel como proposto: pelos herdeiros e não pode espólio e em

favor dos herdeiros e não do espólio.

Ainda, a avaliação do imóvel objeto da demanda não precede da necessidade de intervenção judicial para tanto, podendo ser realizada por vias próprias pelas partes através de profissionais habilitados (corretores) ou mesmo engenheiros. Não houve resistência das rés quanto a pretensão de venda da parte que possuem do imóvel ao autor o que demonstra a desnecessidade de se dar por via judicial, mais demorada e custosa às partes, nem comprovado motivo que justifique a pretensão desta via.

Ademais, a avaliação do imóvel pela via judicial pertence a fase de liquidação ou cumprimento de sentença de eventual extinção de condomínio quando já determinada a alienação judicial.

Assim, tudo isso considerado é o caso de se julgar extinto o processo por falta de interesse de agir do autor ao menos neste momento de alienação do imóvel, quando ausente a homologação da partilha ou ausente pedido de extinção de condomínio, porque tal interesse pertencerá então ao espólio e não ao herdeiro. (...)” (sic)

Sendo assim, não houve demonstração de desacerto na r. sentença proferida.

Portanto a r. sentença merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos, que ficam perfilhados como razão de decidir pelo desprovimento dos recursos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, que preconiza que “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Referido dispositivo tem larga adoção por este Egrégio Tribunal de Justiça, em observância ao postulado constitucional da

razoável duração dos processos, evitando repetições inúteis e procrastinatórias.

Não bastasse isso, a medida possui aceitação pacífica pelo Superior Tribunal de Justiça, que assenta a *“viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”* (REsp n.º 662.272/RS, 2ª T., Rel. Min. João Otávio Noronha, j. 04.09.2007; REsp n.º 491.963/ES, 2ª T., Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005, entre vários outros), a ponto de se poder afirmar que *“é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”* (REsp 662.272-RS).

Diante do que acima se decide, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro a fixação de honorários advocatícios em desfavor do apelante de 10% para 12%.

Por fim, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, pelos motivos acima alinhavados.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital