



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339210

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001377-25.2023.8.26.0279, da Comarca de Itararé, em que é apelante ISAQUEU MARTINS DOS SANTOS, são apelados MADALENA ALVES (ESPÓLIO) e LOURDES MARTINS DOS SANTOS (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001377-25.2023.8.26.0279

Apelante: Isaqueu Martins dos Santos

Apelados: Madalena Alves e Lourdes Martins dos Santos

Comarca: Itararé

V. 15067

APELAÇÃO CÍVEL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE ATIVA DO ESPÓLIO. PENDÊNCIA DE INVENTÁRIO. IRRELEVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. ARTS. 1784 E 1791, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. ART. 1.319 DO CC. PRECEDENTE. HERDEIRO QUE OCUPA IMÓVEL COMUM COM EXCLUSIVIDADE. PAGAMENTO DE ALUGUEL. DEVIDO. VALOR DO LOCATIVO. APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. NECESSÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Enquanto não efetivada a partilha do imóvel, o Espólio, representado pelo inventariante, é parte legítima para propor a ação de arbitramento de aluguéis em face do condômino que exerce a posse exclusiva do bem.
2. Aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado por pessoa falecida deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, a partir da efetiva oposição, extrajudicial ou judicial, à ocupação exclusiva. (STJ, REsp 570.723/RJ, Rel^a. Min^a. Nancy Andriighi).
3. O valor dos locativos e a área ocupada devem ser apurados em sede de liquidação de sentença.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 86/91), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara de Itararé, em ação de arbitramento de aluguéis, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para “A) *CONDENAR o requerido a pagar à parte autora os aluguéis proporcionais à sua quota-parte (dos condôminos prejudicados), conforme perícia a ser realizada na fase de liquidação, devidos somente a partir da notificação extrajudicial (10/10/2022), com correção monetária, conforme a tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde o vencimento, e juros de mora nos termos do artigo 406 do Código Civil, desde a citação; e B) CONDENAR o requerido a pagar o IPTU do imóvel, proporcionalmente ao seu quinhão na coisa*

comum, com a transferência dos encargos do bem para o seu nome, sem prejuízo de eventual ação regressiva contra os demais". Diante da sucumbência mínima da parte autora, condenou o requerido no pagamento das custas e despesas processuais, assim como no pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte autora, fixado em 10% do valor da causa.

Segundo o réu, ora apelante, a sentença comporta reparo, em síntese, porque: a) *"informa que não está residindo no imóvel de forma ilegal;* b) *"Conforme afirmado anteriormente, o cunhado Aparecido Ribeiro casado com a herdeira Mariazinha estão utilizando de forma exclusiva o bem da Matrícula 6.016. Sendo assim, há que se falar na Indenização dos outros herdeiros face ao requerente";* c) o valor mencionado na petição inicial não considerou que o réu também tem seu quinhão de direito sobre o imóvel; d) os demais herdeiros não se manifestaram no sentido de requerer o valor do aluguel; e) em razão do tratamento para câncer de próstata, não tem condições de retirar-se a residência (p. 94/99).

Recurso tempestivo e isento de preparo (p. 91).

Contrarrazões apresentadas (p. 107/110).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, verifico que, apesar da alegação do réu de que os demais herdeiros não se manifestaram sobre a intenção de cobrança dos aluguéis, esta ação foi corretamente proposta pelo Espólio, representado pela inventariante, visto que se trata de bem imóvel inventariado, ainda não partilhado entre os herdeiros.

A propósito, sobre a **legitimidade ativa do Espólio** para o ajuizamento da ação de arbitramento de aluguéis: *“em que pese a ausência de partilha dos bens, tanto o espólio quanto os herdeiros possuem legitimidade ativa concorrente para defesa do patrimônio que integra a herança, pois, após abertura da sucessão, a herança se transmite desde logo aos herdeiros de forma indivisível, sendo certo que até que haja a partilha, o direito dos herdeiros sobre os bens é pautado pelas regras de condomínio, conforme art. 1.314, 1.784 e 1.791 do Código Civil”* (TJSP; Apelação Cível 1009887-82.2021.8.26.0348; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2023 – g.n.)

É sabido que da abertura da sucessão decorre a imediata transmissão da herança aos herdeiros (art. 1.784 do CC), mas esta se faz "como um todo unitário", razão pela qual aquele que não se utiliza do imóvel comum faz jus aos frutos na proporção de seu quinhão, especialmente pelo fato de, até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, ser regulado pelas normas relativas a condomínio (art. 1.791, parágrafo único, do CC), dentre as quais se insere a de que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa (art. 1.319 do CC), conforme entendimento deste Tribunal de Justiça:

Condomínio. Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguel. (...). Condomínio que se manteve entre herdeiros. Posse exclusiva da ré. Uso exclusivo que gera a obrigação de pagar aluguéis. Inteligência do art. 1.319 do CC. (...). RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível 1028935-35.2019.8.26.0562; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito

Privado; Data do Julgamento: 24/08/2020 – g.n.);

Preliminares – Condomínio – **Cobrança de valores a título de aluguel – Possibilidade – Uso exclusivo de coisa comum – Irrelevância de existência de ação de inventário** – (...) – Fruição exclusiva da apelante demonstrada – **Reconhecimento do dever de repasse à apelada dos valores percebidos pela exploração da cota parte cabente a esta (art. 1.319, do CC)** – (...) – Recurso improvido. (Apelação Cível 1012138-67.2015.8.26.0224; Relator: José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 23/03/2018 – g.n.).

Indiscutível, portanto, o direito do apelado à pretensão deduzida em Juízo, sendo totalmente irrelevantes as asserções trazidas nas razões recursais, por não terem o condão de obstar o acolhimento do pedido autoral, diante do estado de sujeição em que se encontra o apelante.

Por fim, em relação ao **valor locativo**, não é possível, desde logo, o arbitramento, razão pela qual o Magistrado de origem determinou a produção de prova técnica, em sede de liquidação de sentença.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelos advogados das partes vencedoras, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora