



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009910-13.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ELIELSON BARBOSA DA SILVA, são apelados MARIA DO CARMO DA SILVA (ESPÓLIO) e JORIETE BARBOSA DA SILVA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11639

Apelação Cível: 1009910-13.2023.8.26.0007

Apelante : Elielson Barbosa da Silva

Apelado : MARIA DO CARMO DA SILVA.

Apelada : Joriete Barbosa da Silva

Origem: 3ª Vara Cível - Foro Regional de Itaquera

Juiz sentenciante: Dr(a). Lizianne Marques Curto

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO RÉU. Espólio pleiteia arbitramento de aluguéis em razão da ocupação exclusiva do imóvel pelo herdeiro, coproprietário, após o falecimento da autora da herança. Bem indiviso utilizado exclusivamente pelo réu, sem qualquer contraprestação aos demais herdeiros. Possibilidade de cobrança de aluguéis com fundamento no art. 1.319 do Código Civil. Alegada prejudicialidade por existência de ação de Usucapião que não se verifica, diante da extinção do feito sem resolução do mérito. Precedentes do STJ e deste Tribunal. Sentença mantida. **Recurso do réu a que se NEGA PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **ELIELSON BARBOSA DA SILVA** contra a sentença de procedência proferida nos autos da ação de arbitramento de aluguéis cumulada com cobrança, ajuizada por **ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO DA SILVA**, representado por sua inventariante **JORIETE BARBOSA DA SILVA**.

A sentença ora recorrida (fls. 426/431), cujo relatório adoto, julgou procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento de aluguéis mensais no valor de R\$ 471,42, desde sua citação, corrigidos pelo IGPM e acrescidos de juros legais de 1% ao mês, até a desocupação do imóvel ou cessação do condomínio. Também foi

condenado ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformado, o réu apelou (fls. 434/438), sustentando sua condição de coproprietário do imóvel e a posse ininterrupta e pacífica desde 2016. Sustentou que arcou com todos os encargos do bem, inclusive prestações e benfeitorias, e pleiteou a suspensão da ação em razão da prejudicialidade externa da ação de usucapião ajuizada.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 442/449), subiram os autos.

É o relatório.

Inicialmente, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Passo, então, à análise da controvérsia, que reside na possibilidade de exigência de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel pertencente ao espólio por um dos herdeiros, antes da partilha, bem como na alegação de prejudicialidade decorrente de ação de usucapião proposta pelo apelante.

No caso, os autores alegam que, após o falecimento de Maria do Carmo da Silva, em 09.04.2017, teve início o inventário (processo nº 007898-94.2021.8.26.0007), no qual são arrolados como herdeiros, além da inventariante e do réu, outros cinco irmãos. Informam que o imóvel localizado na Rua Tacoaré, quadra 6, lote 18, Jardim Guatana, São Paulo/SP, adquirido em conjunto pela falecida e pelo requerido, está sendo ocupado exclusivamente por este último, sem qualquer contraprestação aos demais herdeiros.

Conforme o artigo 1.784 do Código Civil, a herança é transmitida automaticamente aos herdeiros no momento da abertura da sucessão. Até a partilha, o bem permanece em condomínio, sendo regido pelo artigo 1.319 do Código Civil, que prevê o dever de compensação ao condômino que faz uso exclusivo do bem comum sem a anuência dos demais.

A jurisprudência é pacífica ao reconhecer que o uso exclusivo de bem indiviso por um herdeiro gera o dever de indenizar os demais pela fruição integral da coisa comum. O arbitramento de aluguéis é medida adequada para evitar o enriquecimento sem causa, conforme expressamente vedado pelo artigo 884 do Código Civil.

Nesse sentido, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Direito civil. Recurso especial. **Cobrança de aluguel. Herdeiros. Utilização exclusiva do imóvel.** Oposição necessária. Termo inicial. - **Aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva.** - Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros. Recurso especial parcialmente conhecido e provido. (REsp n. 570.723/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 27/3/2007, DJ de 20/8/2007, p. 268) (destaquei em negrito)

Ainda, precedentes deste E. Tribunal:

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 Andrichi). 3. O valor dos locativos e a área ocupada devem ser apurados em sede de liquidação de sentença. (TJSP; Apelação Cível 1001377-25.2023.8.26.0279; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itararé - 1ª Vara; Data do Julgamento: 04/04/2025; Data de Registro: 04/04/2025) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COISA COMUM. Sentença de parcial procedência. Insurgência. Descabimento. **Condomínio fixado em razão de direitos sucessórios exercidos pelas partes sobre imóvel comum. Comprovação da ocupação exclusiva por um dos herdeiros, sem a concordância dos demais. Arbitramento de aluguel devido. Inteligência do artigo 1.319 do Código Civil.** Pretensão de que as alegadas benfeitorias realizadas pelo réu sejam devidamente compensadas com os aluguéis devidos. Impossibilidade. Laudo pericial que, embora tenha reconhecido as acessões/benfeitorias no imóvel, não pôde estimar o efetivo acréscimo de área construída e consequente valorização imobiliária daí advinda, à míngua das plantas do imóvel e

correspondentes alterações registrárias. Valor do aluguel sugerido pelo expert que não merece reparos, por já incorporar a atualização monetária dos meses anteriores ao laudo pericial. Excesso não verificado. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0009495-42.2014.8.26.0337; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairinque - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025) (destaquei em negrito)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E COBRANÇA DE ALUGUEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. A autora busca a extinção de condomínio e a cobrança de aluguel pela ocupação exclusiva do imóvel pelo réu Edemilson, após o falecimento dos genitores, que deixou o imóvel em condomínio entre os herdeiros. A sentença determinou a alienação do imóvel e a divisão do valor entre os coproprietários, além de condenar o réu ao pagamento de aluguel pela ocupação exclusiva. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em: (i) a legitimidade ativa da requerente; (ii) a fixação do termo inicial para o pagamento dos aluguéis pela ocupação exclusiva do imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A autora é legitimada para requerer a extinção do condomínio, pois a autora é proprietária registral de 1/3 sobre a metade do imóvel. 4. A ausência de registro do formal de partilha, uma vez individualizadas as quotas respectivas, não impede que a coproprietária busque a extinção do condomínio, inclusive observando o princípio da saisine. 5. O uso exclusivo do imóvel pelo réu gera o direito à indenização aos demais coproprietários. O termo inicial para o pagamento dos

aluguéis deve ser a data da citação, conforme requerido na inicial. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso parcialmente provido para fixar o termo inicial dos aluguéis na data da citação. Tese de julgamento: 1. A extinção de condomínio é direito dos coproprietários, ainda que o formal de partilha não tenha sido levado a registro. 2. **O uso exclusivo do imóvel comum por um dos condôminos gera o direito à indenização aos demais, com termo inicial na data da citação.** Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.314, 1.319, 1.320, 1.322, 1.784, 884; Código de Processo Civil, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1046376-10.2022.8.26.0114, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 10.10.2024; TJSP, Apelação Cível 0000337-23.2014.8.26.0220, Rel. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 10.03.2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.899.276/SP, Rel. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 20.06.2022. (TJSP; Apelação Cível 1004687-71.2023.8.26.0236; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibatinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024) (destaquei em negrito)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PROVIMENTO DO RECURSO. I. Caso em Exame Apelação interposta contra sentença que extinguiu o feito sem análise meritória por falta de interesse processual do autor, que busca a fixação de aluguéis pelo uso exclusivo de bem comum, ainda não partilhado. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a possibilidade de arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel comum por um dos herdeiros, antes da

partilha. III. Razões de Decidir 3. O princípio da saisine, conforme o art. 1784 do Código Civil, transmite a herança aos herdeiros desde o falecimento, permitindo a aplicação das normas de condomínio. 4. O art. 1791 do Código Civil prevê que, até a partilha, o direito dos co-herdeiros é indivisível, permitindo a cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo do bem comum. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido para anular a sentença e devolver o feito à origem. Tese de julgamento: 1. **É possível a fixação de aluguéis pelo uso exclusivo de bem comum por um dos herdeiros antes da partilha.** 2. A indivisibilidade do direito dos co-herdeiros permite a aplicação das normas de condomínio. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1784, 1791, 1319. (TJSP; Apelação Cível 1001679-56.2024.8.26.0073; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024) (destaquei em negrito)

No caso em exame, o apelante ocupa de forma exclusiva o imóvel pertencente em parte ao espólio desde o falecimento da genitora, sem qualquer contraprestação aos demais herdeiros. A existência de oposição à posse exclusiva está demonstrada desde a tramitação do inventário, o que afasta qualquer alegação de posse mansa, pacífica e de boa-fé.

Ademais, a alegação de prejudicialidade em razão da ação de usucapião também não merece acolhida. Verificando-se os autos daquela ação, observa-se que ela foi extinta sem resolução do mérito, pelo indeferimento da petição inicial, ante a ausência de documentos indispensáveis à propositura da demanda. Não se trata, portanto, de causa pendente ou apta a suspender o presente feito, nos termos do artigo 313, inciso V, alínea “a”, do Código de Processo Civil.

Por fim, o valor arbitrado a título de aluguel, no montante de R\$

471,42 mensais, mostra-se razoável e proporcional, considerando as provas produzidas nos autos e a revelia decretada. Não há qualquer vício a ser sanado na sentença, que deve ser mantida em sua integralidade.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Assim, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do réu, mantida integralmente a sentença de procedência.

Por consequência, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça ora deferida, eis que o recorrente demonstrou insuficiência de recursos para arcar com as custas processuais.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora