



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031623-96.2016.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes FLORINDA RODRIGUES DE SANTO ROSA (JUSTIÇA GRATUITA), CHRISTIAN RODRIGUES CORREA (JUSTIÇA GRATUITA) e MIRIAM RODRIGUES CORREA NEVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSE ROBERTO CORREA, JOSÉ CARLOS FELTRIN, CELIA APARECIDA CORREA FELTRIN e MICHELE RODRIGUES CORREA DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 42825

APELAÇÃO CÍVEL nº 1031623-96.2016.8.26.0554

APELANTES: FLORINDA RODRIGUES DE SANTO ROSA, CHRISTIAN RODRIGUES

CORREA E MIRIAM RODRIGUES CORREA NEVES

APELADOS: JOSE ROBERTO CORREA, JOSÉ CARLOS FELTRIN, CELIA APARECIDA
CORREA FELTRIN E MICHELE RODRIGUES CORREA DA COSTA

COMARCA: SANTO ANDRÉ

JUIZ (A): ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL (INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DE BEM COMUM).PROCEDÊNCIA PARCIAL.

Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Prova pericial realizada pertinente para a questão posta nos autos. Juiz é o destinatário das provas. Presença de provas suficientes para formar o convencimento. Incidentes à hipótese os preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do CPC.

Legitimidade passiva presente. Comprovada e admitida a utilização do imóvel ou de parte dele, em condomínio.

Descabimento da pretensão de discussão desta lide nos autos de inventário, vez que finalizado em 09/09/2016.

Questão discutida de alta indagação.

Impossibilidade jurídica do pedido. Análise prejudicada.

Extinção de condomínio. Ausência de pedido nesse sentido.

Pretensão dos apelados se limita ao arbitramento de aluguel (indenização pela ocupação exclusiva).

Apelados detêm em conjunto 50% do imóvel objeto da lide.

Imóvel que pertence a outros proprietários. Não é cabível a alegação de direito real de habitação. Caso em que impediria o exercício dos direitos de propriedade pelos cotitulares do bem.

Pedido de arbitramento de aluguel acolhido. Apelados devem arcar com o pagamento da indenização pela ocupação exclusiva, devido à fruição do bem, nos moldes fixados na r. sentença. Interpretação dos artigos 1.315, 1.319 e 1.326 do Código Civil.

Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC.

Majoração da verba honorária devida pelos apelantes para 20% sobre o valor corrigido do débito em aberto, observada a concessão a justiça gratuita.

Recurso não provido.

Legislação Citada:

CPC, arts. 370, 371, 85, §11;

CC, arts. 1.315, 1.319, 1.326.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp 1865202/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 15.03.2021.

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescente-se tratar de ação de arbitramento de aluguel (*"indenização pela ocupação exclusiva de bem comum"*).

O pedido foi julgado parcialmente procedente para condenar os réus no pagamento de taxa de ocupação equivalente a 25% de R\$2.875,42 (data base junho de 2018), a contar da data da citação até a desocupação, todo dia 10 de cada mês.

Os réus foram condenados no pagamento do ônus da sucumbência, arbitrados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor corrigido do débito em aberto, observada a concessão da justiça gratuita.

Foi interposto recurso de apelação pelos réus, arguindo, de início, cerceamento de defesa.

Alegam, ainda, ilegitimidade passiva, tendo em vista que os pedidos iniciais incidem sobre imóvel da massa patrimonial deixada em herança por José Severino Correia e outra, sendo evidente que a pretensão deveria ser dirigida ao espólio do *de cujus*, representado pela inventariante, e não sobre eles individualmente.

Insistem na impossibilidade jurídica do pedido no tocante ao pedido de extinção do condomínio.

Alegam que deve ser observado o direito real de habitação da ré Florinda, afirmando que a ocupação do imóvel por um dos herdeiros foi consensual durante muitos anos e a falta de resistência dos demais herdeiros à posse exercida por Florinda, confirma a intenção de preservação do imóvel no seio familiar.

Argumentam não ser possível o arbitramento de aluguel (*"indenização pela ocupação exclusiva"*) no caso em questão.

O recurso foi devidamente processado, apresentadas contrarrazões.

É o relatório do essencial.

CERCEAMENTO DE DEFESA

Não há como acolher o pedido de dilação probatória realizado pelos apelantes, pois o juiz é o destinatário das provas. A partir de seu prudente arbítrio e de maneira fundamentada, como no caso, tem condições de

avaliar a pertinência e a relevância dos pedidos de produção de provas formulados.

Havendo provas suficientes para formar o convencimento, deve o julgamento ser proferido, aplicando-se a Teoria da Causa Madura. Incidentes à hipótese os preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do CPC.

Anote-se que foi realizada prova pericial que era pertinente a questão posta nos autos.

Assim, não há caracterização de cerceamento de defesa.

LEGITIMIDADE PASSIVA

Como já decidido em decisão anterior (fl. 204) “Comprovada (e confessada) a utilização do imóvel em condomínio (ou mesmo de parte dele), constata-se a legitimidade dos réus para responderem à presente ação”.

Anote-se que descabida pretensão de discussão desta lide nos autos de inventário, vez que finalizado em 09/09/2016 (fl. 138). Mesmo que assim não fosse, a questão discutida é de alta indagação, sendo incabível sua análise e resolução nos autos do inventário. A questão é básica e primária e independe de maiores digressões.

IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

Os apelantes alegam impossibilidade jurídica do pedido de de extinção de condomínio.

Ocorre que a pretensão dos apelados se limita ao arbitramento de aluguel (indenização pela ocupação exclusiva), não havendo pedido relacionado à extinção do condomínio existente entre as partes, restando prejudicada a análise dessa questão.

MÉRITO

No mais, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir. O art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal estabelece que:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Consigna-se que a r. sentença bem apreciou a matéria aqui debatida como se evidencia:

“(…) da análise do plano de partilha de fls. 50, restou comprovado que os autores Celia e seu marido José Carlos detém 25% dos direitos sobre o imóvel e o autor José Roberto e sua mulher

Maria Conceição mais 25%, de modo que conjuntamente detêm 50%. Os outros 50% restaram divididos entre a ré Florinda e seu marido Renato (25%) e o herdeiro Paulo Reginaldo e sua mulher Verônica (25%). Segundo a réplica, Paulo ocupa a parte superior do imóvel e já entrou em acordo com os autores.

O laudo pericial descreveu que o imóvel é composto por duas residências. A residência de nº 278 que ocupa metade do imóvel, habitada pelos réus, e a residência de nº 278 "A" ocupada por Paulo (fls. 440/441). Calculou o valor de locação de ambas as moradias em R\$2.875,42 em junho de 2018 (fls. 508).

Esclareceu ainda que a área total do terreno é de 250 metros quadrados e a área construída, 225 metros quadrados, cuja metade é ocupada pelos réus.

Se os autores, conjuntamente, detêm 50% do imóvel e estão sendo privados da posse, devem ser indenizados através de taxa de ocupação equivalente a seu quinhão. Ocorre que os réus ocupam metade do imóvel e o co herdeiro Paulo, que não é parte no feito, a outra metade.

Desta forma, devem os réus pagar apenas 25% do valor da locação posto que já detêm os outros 25% do imóvel. Se a ação tivesse sido movida também contra o co possuidor Paulo, aí sim os autores teriam direito a 50% do valor da locação, como afirmaram.

O pagamento da indenização pelo uso da área excedente terá como termo inicial a data da citação posto que o período anterior é tido como comodato.

Por fim, a alegação de direito real de habitação suscitada pela ré Florinda não medra. Embora seja incontroverso resida no bem há anos, à época do falecimento de seu marido Paulo Reginaldo Correa, já havia condomínio instalado entre ele e seus irmãos e cunhados, o que impede o reconhecimento de tal direito.

Tal somente seria possível se o condomínio fosse posterior ao óbito do marido da ré Florinda posto que inoponível na copropriedade com terceiros (cunhados).

Também não comprovou que as construções tenham sido por ela erguida, de forma que a taxa de ocupação deve recair não somente sobre o terreno mas também sobre as acessões. (...).

A tais razões de decidir, acrescente-se que analisando os autos, é possível concluir que os apelados detêm em conjunto 50% do imóvel objeto da lide (fl. 50).

Nessas condições, o imóvel pertence a outros proprietários e, nessa hipótese, é incabível o direito real de habitação, como pretendem os apelantes, quando ele impede o exercício dos direitos de propriedade pelos cotitulares do bem.

A respeito, confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. SUCESSÃO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DE COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. IMÓVEL QUE NÃO ERA DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO CÔNJUGE FALECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO À LUZ DA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECIFICADA. INOBSERVÂNCIA DO ART. 1.021, § 1º, DO CPC/15” (AgInt no REsp 1865202/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 18/03/2021).

Desse modo, apesar da apelante Florinda ocupar o imóvel há muito tempo, quando do falecimento de seu marido Paulo Reginaldo Correa, o condomínio entre as partes já estava instalado, situação que obsta o reconhecimento do direito real de habitação.

No mais, por todo o esclarecido, o pedido autoral deve ser

acolhido para, enquanto perdurar o condomínio, os apelados suportem o pagamento da indenização pela ocupação exclusiva, devido à fruição do bem, nos moldes fixados na r. sentença.

Vale realçar, nesse sentido, o disposto nos artigos 1.315, 1.319 e 1.326 do Código Civil, a seguir transcritos:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Portanto, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

HONORÁRIOS RECURSAIS

Em virtude do disposto no artigo 85, §11 do CPC ficam majorados os honorários advocatícios devidos pelos apelantes para 20% sobre o valor corrigido do débito em aberto, observada a concessão a justiça gratuita.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: "o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida".

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao recurso de apelação.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
RELATOR
(documento assinado digitalmente)