



6276PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382819

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037055-22.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA APARECIDA DAMAS PULCINI, é apelado JOSÉ CARLOS DOMINGOS DAMAS.

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), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1037055-22.2024.8.26.0100
Apelante: Maria Aparecida Damas Pulcini
Apelado: José Carlos Domingos Damas
Comarca: 29ª Vara Cível do Foro Central Cível
Magistrado(a): Daniela Dejuste de Paula

Voto nº 6276

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE USO EXCLUSIVO PELO APELADO. ATUAÇÃO DENTRO DOS LIMITES DE ADMINISTRAÇÃO CONFERIDOS AO INVENTARIANTE. CUMPRIMENTO DOS TERMOS DO ACORDO PACTUADO. RENÚNCIA À MULTA RESCISÓRIA, A FIM DE EVITAR ÔNUS EXCESSIVO QUE DEVERIA SER SUPOSTADO EXCLUSIVAMENTE PELO RÉU. AUSÊNCIA DE INCREMENTO PATRIMONIAL AO APELADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 609/613, cujo relatório adoto, que julgou improcedente os pedidos autorais, reconhecendo a administração do imóvel pelo réu/apelado, indicando a inexistência da fruição exclusiva do bem, a justificar a indenização requerida pela recorrente.

Em suas razões recursais (fls. 633/642), a apelante sustenta que, desde o falecimento da genitora das partes, tem sido impedida pelo recorrido de acessar o imóvel, que o utiliza de forma exclusiva sem que lhe sejam prestadas informações e qualquer contrapartida financeira. Ademais, pontua que o apelado renunciou o direito à multa devida pela rescisão do contrato de locação à época em voga no imóvel sem que houvesse autorização da apelante para tal desiderato, extrapolando, portanto, o poder de gestão que lhe fora conferido no inventário. Por fim, bate pela violência patrimonial praticada, colocando a apelante à margem da administração, uso e conservação do único bem deixado pela sua genitora em manifesto e claro abuso de direito. Requer a reforma da r. sentença, a fim de que

o apelado seja condenado a indenizá-la pelo período de utilização exclusiva do imóvel, na proporção de 50% da fração cabente a si, do valor praticado pelo período que o imóvel ficou locado, na quantia de R\$ 1.411,50 (mil quatrocentos e onze reais e cinquenta centavos) bem como por 50% do valor relativo à multa pela rescisão locatícia, renunciada indevidamente pelo apelado sem seu consentimento. Subsidiariamente, requer que seja determinada a produção da prova pericial a fim de se apurar o valor devido pelo uso exclusivo desde 20/12/2022, data em que afirma ter notificado o recorrido judicialmente contestando a administração que lhe era imputada.

Em sede de contrarrazões de apelação, pugna a parte ré/apelada pela manutenção da r. sentença combatida, bem como pela majoração dos honorários advocatícios.

Apelação tempestiva e preparada. (fls.645/646)

Contrarrazões de apelação (fls. 650/660).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

A questão central deste recurso é a disputa pelo uso dos direitos do imóvel localizado à Rua Ibitinga nº 46, Moóca, São Paulo, sob o qual autora e réu compartilham a propriedade em decorrência do falecimento de sua genitora, Sra. Anna Rocha Damas.

Cinge-se como ponto controvertido determinar se o apelado, quando do exercício do *munus* de administrador do bem, extrapolou seus deveres, fruindo-o de forma exclusiva sem a devida prestação de contas à apelante, coproprietária do bem.

Neste contexto, não se verifica incorreção alguma na r. sentença vergastada, eis que observou os parâmetros legais.

É importante destacar, desde o início, que o acordo firmado pelas partes perante o Cejusc é claro ao estabelecer, no item 4 (fl. 437), que a administração, locação e reforma do imóvel ficariam sob a responsabilidade exclusiva do apelado. Além disso, o valor obtido com a locação deveria ser destinado ao custeio das despesas decorrentes da internação da genitora em casa de repouso,

sendo certo que, caso os valores obtidos não fossem suficientes, a diferença deveria ser arcada pelo apelado.

Dessa forma, restou devidamente comprovada a destinação locatícia do imóvel no período de 17/06/2021 a 10/03/2022, com aluguel mensal fixado em R\$ 2.250,00, conforme contrato de locação (fls. 95/97) e termo de entrega das chaves (fl. 98).

Conforme esclarecido pelo réu e não contestado pela parte adversa, o valor obtido com a locação não foi suficiente para cobrir integralmente as despesas médicas incorridas, obrigando-o a complementar com a quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Logo, a administração do imóvel, ao contrário do defendido pela apelante, não trouxe benefícios financeiros ao patrimônio do apelado.

Na realidade, é razoável concluir que o apelado, ao assumir o encargo, arcou com despesas superiores aos ganhos efetivos, pois ficou responsável pela reforma da residência. Além disso, os valores recebidos com os aluguéis foram integralmente destinados ao custeio das despesas médicas de sua genitora, cumprindo de forma plena e sem excessos as obrigações assumidas no acordo firmado entre as partes. Desse modo, afasta-se a possibilidade de fruição exclusiva do imóvel, pois não se pode considerar tal fruição sem que tenha ocorrido qualquer benefício patrimonial para o apelado.

Nesse sentido, após o término da locação e o falecimento da genitora, ocorridos simultaneamente em março de 2022, não há registros de uso direto do imóvel por nenhuma das partes, o qual permaneceu fechado. O apelado continuou com a responsabilidade pela conservação e manutenção do bem, conforme suas obrigações como inventariante

Cabe esclarecer que os depoimentos dos funcionários da plataforma “Quinto Andar” (fls.637) e a captura de tela da conversa entre apelante e sua patrona (fl.638) não se prestam a comprovar suposto abuso de poderes de administração do imóvel pelo apelado, posto que apenas indicam que a autora não se encontrava em posse das chaves do imóvel, fato que por si só não configuram o excesso mencionado.

Relativamente à renúncia ao recebimento da multa pela

rescisão antecipada do contrato de locação, entendo que as justificativas apresentadas pelo apelado em suas contrarrazões são pertinentes e merecem acolhimento. Isso porque é incumbe ao administrador do bem a prática de atos necessários para evitar a onerosidade excessiva do encargo, o qual, no caso, deveria ser suportado exclusivamente pelo réu. Outrossim, cumpre destacar que, mesmo que se reconheça o direito à indenização, os valores correspondentes deveriam ser destinados ao espólio, e não diretamente à apelante

Denota-se, portanto, que não há qualquer prova nos autos que indique atuação do apelado fora dos limites impostos pelo encargo de inventariante e administrador do bem deixado por sua genitora, sendo incontestada a higidez e correção da r. sentença vergastada.

Assim sendo, deve ser confirmada a r. sentença, conforme disposto no art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto. Em razão da sucumbência, **MAJORO** os honorários advocatícios fixados para o percentual de 15% sobre o valor da causa para os patronos da parte apelada, com fundamento no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator