



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391983

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003561-94.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROSELI AUGUSTA ALVES, é apelada ROSANGELA APARECIDA ALVES BELLA.

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 sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003561-94.2023.8.26.0006.

Apelante: **Roseli Augusta Alves.**

Apelada: **Rosangela Aparecida Alves Bella.**

Comarca: São Paulo - 4ª Vara Cível - Foro Regional da Penha de França.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Luciana Mendes Simões Botelho.**

V O T O N.º. 13750

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ALUGUÉIS.

1. Apelo de irmã coproprietária, que utiliza exclusivamente o imóvel, contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação promovida pela germana apelada, condenando a ré ao pagamento de R\$ 750,00 mensais.
2. Cinge-se à controvérsia em aferir se a utilização exclusiva de imóvel comum autoriza o arbitramento de aluguéis à coproprietária que não usufrui do bem e se o termo inicial é a data prevista na notificação extrajudicial.
3. A copropriedade (princípio da "*saisine*") e a utilização exclusiva são incontestas.
4. A notificação extrajudicial caracteriza a oposição da coproprietária, justificando o arbitramento de aluguéis proporcionais à irmã privada do uso do imóvel.
5. Sentença mantida, com majoração honorária, observada a gratuidade.
6. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação (fls. 177/193) interposta por **ROSELI AUGUSTA ALVES** contra a r. sentença de fls. 163/166, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de cobrança promovida por **ROSANGELA APARECIDA ALVES BELLA**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido autoral, para condenar a ré no pagamento à autora da quantia mensal de R\$ 750,00, a título de aluguel, vencendo-se o primeiro trinta dias após a entrega da notificação de fls. 8 (22/4/2022 - fl. 9), corrigido monetariamente pela Tabela Prática de Débito Judicial deste Tribunal e acrescido de juros de mora de 1% a.m, ambos contados de cada vencimento, enquanto houver a ocupação com exclusividade do imóvel comum. Como consequência, resolvo no mérito o processo, nos termos do

artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente em maior parte dos pedidos, arcará a ré com o pagamento das custas processuais e com os honorários advocatícios da parte adversa, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade a que faz jus.

Alega a apelante que sua irmã apelada cedeu os direitos (50%) sobre o imóvel herdado com o falecimento de seus genitores, sendo indevidos os aluguéis mensais de R\$ 750,00 (metade de R\$ 1.500,00). Sustenta que jamais houve oposição à utilização exclusiva do local, seja porque o bem possui dois pavimentos individualizados, seja porque a apelada teria manifestado desinteresse em manter a posse do imóvel após a regularização do ITCMD. Pondera que tudo restou demonstrado pelas mensagens de fls. 76/81, o que não teria sido examinado pelo Juízo. Defende que o termo inicial do pagamento deve ser o trânsito em julgado e não o marco de 30 dias após o recebimento da notificação extrajudicial.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 204) e com contrarrazões pugnando pela condenação da apelante por litigância de má-fé (fls. 200/203).

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 207/209).

É o relatório.

2. O recurso *não* comporta provimento.

De início, ***rejeita-se*** o pedido de condenação à multa por litigância de má-fé veiculado em contrarrazões, pois a mera divergência interpretativa sobre um mesmo contexto fático-jurídico não se amolda às hipóteses legais de má litigância previstas no art. 80 do CPC.

Quanto ao mérito, cinge-se a controvérsia em aferir se a utilização exclusiva de imóvel comum (fls. 10) autoriza o arbitramento de

aluguéis em favor da coproprietária que não usufrui do bem, bem como se o termo inicial deve ser fixado com base na data da notificação extrajudicial.

A sentença assim dispôs:

Pelos documentos juntados com a inicial, ficou configurado o condomínio existente entre as partes em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 164.120 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, cabendo-lhes a fração ideal de 50% para cada qual. O fato de a partilha dos bens deixados pelo falecimento dos genitores das litigantes não ter se encerrado é irrelevante, haja vista que, pelo princípio da Saisine, aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários, aplicando-se entre eles as regras relativas ao condomínio. *A ré admite, em sua defesa, a utilização do imóvel comum com exclusividade, embora se trate de dois pavimentos individualizados, residindo aquela na moradia superior, com acesso único a ambos. Em razão de tal fato, faz jus a autora ao recebimento de valores a título de aluguel proporcional, vez que demonstrada a sua oposição à ocupação exclusiva do bem, representada na notificação de fls. 8, não impugnada. Todavia, o valor base de aluguel a ser considerado é o constante da referida notificação, isto é, R\$ 1.500,00, deduzida a fração dominial pertencente à ré, tem-se como devida por esta a quantia de R\$ 750,00 mensais, vencendo o primeiro locativo trinta dias após o recebimento da notificação em evidência (22/4/2022 - fl. 9), não prevalecendo as avaliações juntadas a fl. 43/45, com valores superiores e incompatíveis com a sugestão originária exposta pela autora na notificação encaminhada. (g.n.).*

A copropriedade sobre o imóvel é incontestada, nos termos do princípio da “saisine”, ainda que não concluída a partilha (fls. 11/22).

Igualmente, a utilização exclusiva pela apelante é incontroversa, remanescendo a discussão acerca da oposição expressa da apelada como condicionante ao arbitramento de aluguéis proporcionais.

Nesse contexto, a despeito das mensagens de texto trocadas entre as partes informalmente, indicando que a apelada cogitava abrir mão do imóvel (fls. 65 e 76/81), verifica-se que a notificação extrajudicial

formal de 07/04/2022 (fls. 08), recebida em 22/04/2022 (fls. 09), caracteriza o início da oposição da irmã coproprietária e uma mudança de paradigma na relação entre as partes (fls. 82/87).

Vale registrar que a renúncia sobre direitos hereditários é ato solene, devendo ocorrer de forma expressa e formal, em termo judicial ou escritura pública, o que não se deu no caso dos autos, não podendo, então, a apelante, alegar comportamento contraditório por parte da apelada, pois o que detinha era mera expectativa de direito, não concretizada, nem tampouco indenizável ou oponível (art. 1.806 do Código Civil).

Sobre isso, o marco inicial para o cômputo dos aluguéis deve ser mantido como trinta dias após o recebimento da notificação extrajudicial, pois, além de ser o prazo previsto, corresponde à efetiva ciência da oposição da coproprietária, caracterizando a mora da apelante (art. 397, parágrafo único, do Código Civil).

Finalmente, importa ressaltar que a apelante não se insurge, em âmbito recursal, quanto ao valor do aluguel cobrado, malgrado o tenha feito em primeiro grau, daí porque fica mantido o parâmetro de R\$ 1.500,00 pela totalidade do imóvel, justificando-se o pagamento de aluguéis de R\$ 750,00, pelo uso exclusivo do bem, à coproprietária apelada, que detém metade da propriedade.

Desprovido o apelo, majora-se a verba honorária de 10% para 11% do valor da condenação atualizado, observada a gratuidade (arts. 85, § 11, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC, e tema repetitivo nº 1.059/STJ).

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator