



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000392326

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1003144-79.2023.8.26.0156, da Comarca Cruzeiro, em que é apelante SUELI DIVINA PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada VILMA DIVINA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1003144-79.2023.8.26.0156

Comarca: Cruzeiro

Apelante: Sueli Divina Pereira

Apelado: Vilma Divina Pereira

Juiz sentenciante: Lucas Campos de Souza

Voto nº 42.548

Ação de arbitramento de aluguel c/c cobrança. Indenização pelo uso exclusivo do bem, na forma de aluguéis, corretamente afastada. Não comprovado o uso exclusivo do imóvel pela Ré. Ao contrário, restou demonstrado que se trata de uso compartilhado entre herdeiros, incluída a Autora. Ausente comprovação do uso exclusivo do imóvel pela herdeira Ré. Indenização na forma de aluguéis que não pertine em relação a ela. Sentença de improcedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 20% do valor da causa (art. 85, § 11, do CPC), observada a Justiça gratuita deferida à Autora. Recurso não provido.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel c/c cobrança, julgada improcedente pela r. sentença de págs. 68/71, cujo relatório adoto, com condenação da Autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários de sucumbência, estes arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a suspensão do artigo 98, § 3º, do CPC.

Apela a Autora (págs. 74/79) para alegar, em síntese, que nunca teve a posse exclusiva de qualquer área do imóvel, pois sequer tem acesso a ele, com o que não se pode falar em uso compartilhado. Enuncia que a certidão do Sr. Oficial de Justiça não comprova sua posse, em relação ao cômodo dos fundos do imóvel, considerado que a informação fora fornecida pela própria Apelada, que acompanhou a diligência realizada. Refere que as informações foram prestadas de forma

unilateral e advindas da própria parte interessada. Esclarece que o depósito contém objetos velhos e obsoletos que na verdade pertencem ao filho da Apelada, Sr. Carlos Antônio e não a ela. Alega que as fotos acostadas às págs. 31/34 demonstram que se trata apenas de entulho/lixo sem qualquer valor comercial, assim, não se deve falar em posse compartilhada do bem. Reitera que se trata de uso exclusivo dos Apelados. Enuncia que, mesmo que tais objetos fossem seus, tal situação, por si só, não justifica a impossibilidade de arbitramento de aluguel, considerado que a parte adversa não comprovou o livre acesso ao imóvel, ou seja, sem livre acesso não se deve falar em uso compartilhado. Pugna pela procedência da ação.

Recurso recebido e processado (pág. 80). Isento de preparo, por ser a Autora beneficiária da Justiça gratuita (pág. 14). Contrarrazões ofertadas (págs. 83/88).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 68/71 não comporta reparos.

O pagamento dos aluguéis pelo condômino que utiliza com exclusividade o imóvel decorre do princípio que veda o enriquecimento sem causa, em violação ao art. 1.319 do Código Civil. Esse dispositivo dispõe que “*cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou*”. Bem por isso, aquele que desfruta sozinho de imóvel em condomínio responde ao condômino pelo proveito que dele retirar.

Pelo que se infere do processo, contudo, não se mostrava correta a pretendida condenação da Ré ao pagamento de indenização à Autora, pela posse e uso exclusivo do imóvel em questão, uma vez que não comprovado tal uso exclusivo por ela, ao contrário, restou comprovado que o imóvel é subdividido em três partes, utilizado pela Ré, o irmão comum e pela Autora, conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça, que, em constatação no local, verificou tal condição (pág. 63), ou

seja, se trata de uso compartilhado, o que não foi infirmado pela Apelante, por prova equivalente. Ademais, intimada a se manifestar acerca da certidão pelo Oficial de Justiça, quedou-se inerte a Autora, ora Apelante.

Não se pode exigir aluguéis quando se utiliza do imóvel, tal como os demais condôminos.

Como bem enunciou o n. Magistrado sentenciante: *“Infere-se, por consequência, que, para que haja legitimidade ativa na cobrança de aluguéis, é necessário que o co-proprietário não esteja exercendo a posse do imóvel. No caso em concreto, todavia, conforme exposto alhures, a Certidão do Oficial de Justiça às fls. 63 informa que o imóvel é dividido em três partes: na casa da frente reside a Sra. Vilma; na casa dos fundos reside o Sr. Carlos Antônio; e na outra casa, também nos fundos, estão guardados diversos objetos da Sra. Sueli, ora requerente, funcionando como depósito. Havendo, portanto, posse compartilhada entre os co-herdeiros, não é cabível a cobrança de aluguéis entre eles. Em outras palavras, a autora, ao utilizar parte do imóvel, exerce seu direito de posse. Logo, não possui legitimidade para exigir aluguéis, uma vez que também usufrui do bem. Anote-se, porque oportuno, que os co-proprietários que não habitam o imóvel, quais sejam a Sra. Maria Divina e o Sr. José Divino, é que teriam legitimidade para, se assim desejarem, ingressar com ação de arbitramento de aluguéis”* (pág. 70).

A Autora, ora Apelante, fala em uso exclusivo do imóvel pela Ré, ora Apelada, mas não restou demonstrado que ela efetivamente o utiliza de forma exclusiva, ao contrário, comprovou-se que se trata de uso compartilhado entre os herdeiros, inclusive a própria Autora, segundo os elementos de prova do processo.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer outro acréscimo que se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante da manutenção do julgado, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 20% do valor atualizado da causa (R\$ 2.400,00), considerado que não há condenação em valor na r. sentença (art. 85, § 11, do CPC), observada a Justiça gratuita deferida à Autora (pág. 14).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto
Relator