



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005477-18.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes LUIZ CARLOS GUEDES e LEOMAR DA SILVA GUEDES, é apelado GERALDO DA SILVA GUEDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1005477-18.2024.8.26.0625

Apelante: Leomar da Silva Guedes e Luiz Carlos Guedes

Apelado: Geraldo da Silva Guedes

Comarca de Taubaté (5ª Vara Cível)

Voto nº 13.067

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Inventário em andamento. Pretensão dos autores de obter o recebimento de aluguel, referente a sua quota parte, de bem imóvel que compõe o espólio. Sentença de extinção, sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir (art. 485, VI e § 3º, CPC). Insurgência dos autores. Aquele que desfruta sozinho de imóvel em condomínio responde pelo proveito que dele retirar (art. 1.319 do CC). Possibilidade de arbitramento de aluguéis decorrente do uso exclusivo de imóvel por um dos herdeiros, mesmo antes da partilha. Relação regida pelas regras do condomínio. Inteligência do art. 1.791, parágrafo único, do CC. Condomínio que surge no momento da morte do proprietário original. Princípio da 'Saisine' (art. 1.784 do CC). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Interesse processual existente. Impossibilidade de julgamento imediato. Sentença anulada e retorno dos autos à origem. Recurso provido para esse fim.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel, ajuizada por *Leomar da Silva Guedes e Luiz Carlos Guedes* em face de *Geraldo da Silva Guedes*, que foi extinta, sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir, nos termos do art. 485, inciso VI e § 3º, do Código de Processo Civil, ao fundamento de que ainda não homologada a partilha nos autos do inventário nº 1009178-55.2022.8.26-0625, a cargo dos autores os ônus de sucumbência, os honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Inconformados, os autores interpõem recurso de apelação (fls. 103/108), sustentando que pretensão de arbitramento de aluguel diz respeito a imóvel

comum, que está sendo usufruído exclusivamente pelo réu. Defendem o interesse de agir, com fulcro nos arts 1.319 e 1.326 do Código Civil. Alegam que aquele que ocupam exclusivamente o imóvel deixado pelo falecido, ainda não partilhado, deve pagar aluguel pelo uso aos demais herdeiros, sob pena de ser favorecido em detrimento dos demais. Pretendem a reforma da decisão e a procedência da ação.

Apresentadas contrarrazões (fls. 123/127), subiram os autos e o recurso foi distribuído ao relator, em substituição ao Des. Beretta da Silveira, em virtude de prevenção oriunda da apelação cível nº 1003219-06.2019.8.26.0368.

É o relatório.

O recurso comporta acolhimento.

A controvérsia se encontra na possibilidade da fixação de aluguéis, em favor dos herdeiros que não ocupam o imóvel deixado pelo “*de cujus*”, eis que ainda pendente homologação de partilha nos autos no inventário nº 1009178-55.2022.8.26.0625.

Ainda que não se tenha a apuração exata da quota-parte de cada um dos herdeiros, e que exista discussão a respeito de realização de benfeitorias no imóvel ocupado por um dos herdeiros, fato é que a relação entre eles é regida pelas normas do condomínio, nos termos do parágrafo único do art. 1.791 do Código Civil, como segue:

“Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio”.

Ademais, pelo Princípio da *Saisine* (art. 1.784 do Código Civil), “*aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários*”, ou seja, o condomínio surge no momento da morte do proprietário original, mesmo se pendente ação de inventário e partilha posterior.

O pagamento de aluguéis pelo condômino que utiliza com

exclusividade o imóvel é devido, em decorrência do princípio que veda o enriquecimento sem causa e em observância do art. 1.319 do Código Civil, que dispõe que *“cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

Atente-se, ainda, ao fato de que, caso tenha realizado benfeitorias no imóvel, ou contribuído para a sua realização, o herdeiro que ocupa o imóvel deverá ajuizar ação própria com o fito de ser indenizado.

Logo, aquele que desfruta sozinho de imóvel em condomínio responde aos demais condôminos pelo proveito que dele retirar.

Evita-se, com isso, prejuízo dos demais herdeiros que estão impedidos de usar e fruir do imóvel comum.

Citem-se precedentes do Col. Superior Tribunal de Justiça a respeito:

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INVENTÁRIO. DESPESAS DE IPTU E TAXA CONDOMINIAL DE IMÓVEL, OBJETO DA HERANÇA, REFERENTES A PERÍODO POSTERIOR À ABERTURA DA SUCESSÃO. UTILIZAÇÃO DO BEM DE FORMA EXCLUSIVA PELA INVENTARIANTE (VIÚVA) E SEM QUALQUER CONTRAPARTIDA FINANCEIRA AOS DEMAIS HERDEIROS. NECESSIDADE DE ABATIMENTO DOS RESPECTIVOS VALORES DE SEU QUINHÃO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. A questão discutida consiste em saber de quem é a responsabilidade, no bojo de ação de inventário, pelos encargos com IPTU e taxa condominial de imóvel, objeto da herança, utilizado com exclusividade pela inventariante (viúva). 2. Nos termos dos arts. 1.784 e 1.791 do Código Civil, com a abertura da sucessão, a herança transmite-se, desde logo, como um todo unitário, aos herdeiros legítimos e

testamentários, sendo que, até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio. O art. 1.997 do mesmo diploma legal, por sua vez, também dispõe que o espólio responderá por todas as dívidas deixadas pelo de cujus nos limites da herança e até o momento em que for realizada a partilha, quando então cada herdeiro responderá na proporção da parte que lhe couber na herança. Logo, em regra, as despesas do inventário serão suportadas pelo espólio, repercutindo, inarredavelmente, no quinhão de todos os herdeiros.

3. Na hipótese, contudo, a inventariante reside de forma exclusiva no imóvel objeto de discussão, tolhendo o uso por parte dos demais herdeiros, não havendo, tampouco, qualquer pagamento de aluguel ou indenização referente à cota-parte de cada um na herança. Dessa forma, em relação ao respectivo imóvel, não se mostra razoável que as verbas de condomínio e de IPTU, após a data do óbito do autor da herança, sejam custeadas pelos demais herdeiros, sob pena de enriquecimento sem causa, devendo, portanto, as referidas despesas serem descontadas do quinhão da inventariante. 4. Afasta-se a apontada divergência jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fática entre os arestos confrontados, ressaltando-se, ainda, que os fundamentos do acórdão paradigma não servem para infirmar o entendimento do acórdão recorrido. 5. Recurso especial desprovido.” (REsp 1.704.528/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª T., j. 14.08.2018, DJe 24.08.2018).

“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 570.723/RJ, Rel. Min^a. Nancy Andrichi, 3^a T., j. 27.08.2007, DJ 20.08.2007- p. 268, RSTJ vol. 212 - p. 343).

A ausência de partilha, ademais, não impede a pretensão reparatória, pois o estado de condomínio surge no momento da morte do proprietário original.

Nesse sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça:

*“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação contra sentença que extinguiu ação de arbitramento de aluguel por falta de interesse de agir, conforme art. 485, VI, do CPC. O autor busca anulação da sentença para reconhecimento de seu interesse de agir e direito a aluguéis de sua quota parte. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se há interesse de agir do autor para pleitear indenização pelo uso exclusivo do imóvel comum antes da partilha. III. Razões de Decidir 3. **Havendo manifestação inequívoca contra o uso exclusivo da coisa comum, cessa a presunção de comodato gratuito, permitindo compensação financeira para evitar enriquecimento sem causa. 4. Precedentes do STJ e deste Tribunal sustentam a possibilidade de indenização ao cônjuge privado do uso do bem comum antes da partilha. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido para afastar a extinção da ação e determinar o recebimento da petição inicial e prosseguimento do processo. Tese de julgamento: 1. A extinção da comunhão de vidas permite indenização ao cônjuge privado do uso do bem comum, mesmo sem partilha formalizada.**”* (Apelação Cível nº

1004563-64.2024.8.26.0362, Rel. Des. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 27.03.2025).

*“Apelação - Condomínio - Arbitramento de aluguel - Sentença de parcial procedência - Apelo da autora - Arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo - Cabível incluir na condenação fixada o percentual de 15% referente ao inventário de Maria Celeste, ainda que pendente homologação da partilha - **O princípio da "saisine" estabelece que a herança se transmite desde logo aos sucessores, de modo que antes da partilha já há direito dos coerdeiros sobre a propriedade e posse, reguladas, ambas, pelas normas sobre condomínio - Inteligência dos arts. 1.784 e 1.791, parágrafo único do Código Civil - Vedação ao enriquecimento sem causa - Precedentes do STJ e TJSP - Sentença reformada em parte - Recurso provido.**”* (Apelação Cível nº 1005799-83.2019.8.26.0020, Rel. Des. Jane Franco Martins, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 25.02.2025).

*“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.” (Apelação Cível nº 1001679-56.2024.8.26.0073, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 10.12.2024).

Das considerações expostas, reputa-se presente o interesse processual para a pretensão de arbitramento de aluguéis aqui veiculada, devendo ser afastada a extinção do processo, sem julgamento de mérito, com base neste fundamento.

Contudo, deve-se ressaltar que a legitimidade ativa não pertence ao espólio, mas aos herdeiros, que pleiteiam a verba indenizatória em nome próprio diante do condomínio vislumbrado. Além disso, havendo questões pendentes de apreciação, como a delimitação exata dos sucessores, do bem comum e do valor locatício, o feito deve retornar à Instância de origem para o prosseguimento em seus termos regulares, com correção do polo ativo da lide.

Assim, é de rigor a anulação da r. sentença recorrida e o retorno dos autos à origem para o prosseguimento e a devida instrução.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

“Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.” (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *“Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.”* (EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso para anular a r. sentença, nos termos acima delineados.**

SCHMITT CORRÊA
Relator