



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003915-91.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado ZEFERINO GILBERTO DOS SANTOS, é apelado/apelante LEONARDO RUIZ TORRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso do réu e deram provimento ao recurso do autor, por VU**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003915-91.2024.8.26.0004
Apelante/Apelado: Zeferino Gilberto dos Santos
Apelado/Apelante: Leonardo Ruiz Torres
Comarca: São Paulo
Voto nº 25226

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. ARREMATACÃO. AUTOR QUE ARREMATOU 50% DO IMÓVEL. RÉU QUE HERDOU OS OUTROS 50%, CONFORME TESTAMENTO REGISTRADO E ARROLAMENTO DE BENS. INDEVIDA RETENÇÃO DAS CHAVES. ALUGUERES DEVIDOS AO ARREMATANTE DESDE A ARREMATACÃO. 1. O autor busca a condenação do réu ao pagamento de alugueres, alegando ter arrematado 50% do imóvel, enquanto os outros 50% pertenciam ao espólio representado pelo réu. 2. O réu resistiu à entrega das chaves do imóvel, argumentando que era mero inventariante administrador. 3. Além de não estar impedido de fornecer as chaves ao arrematante, tinha plena ciência de que era herdeiro da metade ideal do imóvel, conforme testamento aprovado e registrado. 4. A retenção exclusiva do imóvel confere ao arrematante o direito de ser compensado, fazendo jus a alugueres desde a arrematação. 5. Jurisprudência do STJ. 6. Recurso do réu não provido, provido o do autor.

A sentença de fls. 150/153, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente o pedido de arbitramento de aluguel, “para condenar o réu no pagamento de alugueres mensais no valor de R\$ 1.650,00, a partir da citação, atualizados pela tabela prática do TJSP a cada vencimento e juros de mora de 1% ao mês, também a cada vencimento. Pela sucumbência parcial, estabeleceu que as partes arcarão com o pagamento das custas na proporção de 50% para cada e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 1.900,00 para cada (correspondente a 10% sobre 12 meses de aluguel).

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 160/161).

Apela o réu, ao que sustenta, em síntese, que o juízo deixou de analisar importantes questões suscitadas. Destacou que,

atendendo determinação, informou que o arrolamento dos bens deixados por Rita de Cássia Ventura Pereira não havia sido finalizado, de modo que não pode ser considerado herdeiro, sendo apenas o inventariante, administrador do imóvel. Diz, ainda, que não foi apreciada a alegação de que o autor é litigante de má-fé, assim considerado porque requereu compensação pelas taxas condominiais mesmo sabendo que as unidades do condomínio estavam isentas do seu pagamento. Por fim, aduz haver sucumbido em parte mínima dos pedidos, pelo que os ônus sucumbenciais devem ser carreados integralmente ao autor (fls. 164/169).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 184/192).

Também apela o autor, postulando a reforma parcial da sentença a fim de que o réu seja condenado a pagar alugueres desde a data de arrematação do imóvel, isto é, desde 09 de abril de 2021 (fls. 172/179).

É o relatório.

O recurso do réu não comporta provimento.

Por meio da demanda o autor busca a condenação do réu ao pagamento de alugueres alegando que arrematou 50% do imóvel objeto da inicial e que os outros 50% pertenciam a Elisabeth Marília Ventura Pereira, falecida em 2013, depois herdados por Rita de Cássia Ventura Pereira, falecida em setembro de 2020. A posse do imóvel passou a ser exercida pelo réu Zeferino, à quem o autor solicitou as chaves do imóvel, que se encontrava vazio, mas sem sucesso.

Consta que por isso o autor promoveu ação de imissão de posse, que foi julgada improcedente, por entender o juízo que o imóvel pertence igualmente ao espólio, representado pelo réu, de maneira que não havia se cogitar de esbulho.

Daí a presente demanda.

Incontroverso que o autor, mediante arrematação, tornou-se legítimo coproprietário do imóvel, e que o réu vem resistindo

à pretensão daquele de fruir do bem.

Afirma o réu que se valeu apenas da condição de administrador do imóvel, por ser mero inventariante dos bens deixados por Rita de Cássia Ventura Pereira, negando a qualidade de herdeiro.

Ocorre que, segundo se extrai dos autos do arrolamento de bens (Processo nº 1007229-53.2021.8.26.0100), o réu tinha plena ciência de que era legatário de todos os bens do espólio, conforme cópia de testamento que instruiu a inicial.

O testamento havia sido aprovado, registrado e seu cumprimento determinado por sentença transitada em julgado em 2021, segundo cópia de certidão ali também juntada. Tanto que os bens arrolados acabaram adjudicados ao aqui réu, sendo herdeiro universal desde setembro de 2020 (*saisine*).

Seja como for, não estava impedido o réu, ainda que fosse meramente o administrador, de fornecer as chaves do imóvel ao coproprietário, que se dispunha a arcar, nesse caso, com aluguel proporcional estimado em favor do eventual herdeiro (fls. 51).

A retenção exclusiva do imóvel pelo inventariante e condômino, por sua conta e risco, confere ao autor o direito de ser compensado pela impossibilidade de fruir da propriedade.

É pacífica a jurisprudência no sentido de que assiste ao coproprietário, que não se encontra na posse do imóvel, o direito à percepção de alugueres proporcionais, devida por quem detém o bem para si exclusivamente.

Não se verifica, outrossim, hipótese de litigância de má-fé. As despesas condominiais em tese cabem ao possuidor. A pretensão do autor foi no sentido de que o réu arcasse com eventuais débitos perante o condomínio (obrigação de fazer). Se de fato ainda não há taxa condominial em cobrança, isso por si só não torna o pedido temerário, tanto que restou acolhido pela sentença, que condenou o réu ao custeio integral das despesas que recaem sobre o imóvel, com exceção do IPTU, que deverá ser rateado pelas partes.

O ordenamento processual, “ao definir os contornos dos

atos que justificam a aplicação de pena pecuniária por litigância de má-fé, pressupõe o dolo da parte no entravamento do trâmite processual, manifestado por conduta intencionalmente maliciosa e temerária, inobservado o dever de proceder com lealdade” (REsp. nº 418.342, rel. Min. Castro Filho, j. 11/06/2002, em “CPC e Legislação Processual em Vigor”, Theotônio Negrão, Ed. Saraiva, 42ª ed., nota 1c ao art. 17).

Lembre-se que *improbis litigator* é “quem se utiliza de procedimentos escusos com o objetivo de vencer ou que, sabendo ser difícil ou impossível vencer, prolonga deliberadamente o andamento do processo, procrastinando o feito” (Código de Processo Civil Comentando, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, 6ª edição revista e atualizada, RT, p. 302). Não é esse o caso.

Por outro lado, o recurso do autor merece provimento.

Conforme entendimento do STJ, “o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis” (REsp n. 1.232.559/PR, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe 17/2/2014).

Além disso, “(..) o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação” (REsp n. 1.613.613/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 18/6/2018).

Não se divisa, no caso concreto, nenhuma razão para que o autor, como arrematante do imóvel, deixe de ser integralmente compensado pela indevida retenção das chaves, de forma que faz jus aos alugueres a partir da arrematação.

Diante da sucumbência, caberá ao réu arcar com as verbas sucumbenciais, fixados os honorários advocatícios desta feita em 15% do valor da condenação atualizado, nos termos do art. 85, § 2º e 11, do CPC, ressalvada a justiça gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso do réu e dou provimento ao recurso do autor.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator