



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416147

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044637-24.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes ISABEL DE OLIVEIRA ROSADA, FABIANA DE OLIVEIRA ROSADA DE GODOI, ADRIANA DE OLIVEIRA ROSADA e VANESSA ROSADA FERREIRA, são apelados DANIELA GOMES DE DEUS, MARIA VITÓRIA DE DEUS ROSADA e MARIA EDUARDA DE DEUS ROSADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1044637-24.2021.8.26.0506

Apelantes: Isabel de Oliveira Rosada, Fabiana de Oliveira Rosada de Godoi, Adriana de Oliveira Rosada e Vanessa Rosada Ferreira

Apelados: Daniela Gomes de Deus, Maria Vitória de Deus Rosada e Maria Eduarda de Deus Rosada

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz prolator: Alex Ricardo dos Santos Tavares

Natureza da Ação: Condomínio

Voto nº 7872

Ementa: Arbitramento de Alugueres – Alegação de uso exclusivo pelas demandadas - Imóvel adquirido pelo falecido filho de uma das autoras e companheiro de uma das corrés – Validade do contrato de compra e venda jamais questionado, sendo certo que serviu tal instrumento como fundamento para a improcedência do pedido de reintegração na posse formulado por uma das demandantes e para a procedência do pedido de usucapião especial deduzido pela corré – Pedido improcedente – Sentença mantida – Apelo desprovido.

Cuida-se de apelação interposta em face da sentença de fls. 2085/2088 (declarada em fls. 2098), que julgou improcedente o pedido que visava ao arbitramento de alugueres, impondo às demandantes o pagamento das verbas sucumbenciais, fixada a honorária em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual.

Pretendem as autoras a reforma do *decisum* afirmando, em síntese, serem as legítimas proprietárias do imóvel por força de decisão judicial, de sorte que lhes é possível a cobrança de alugueres das requeridas pelo uso exclusivo do imóvel (fls. 2101/2110).

Foram apresentadas as contrarrazões (fls. 2118/2125).

A d. Procuradoria de Justiça deixou de se manifestar, em virtude do atingimento da maioria da corré Maria Vitória (fls. 2141/2142)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tempestivamente interposto e presentes os demais requisitos de admissibilidade, fica o apelo recebido em seus regulares efeitos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório, ao qual se acresce o da sentença.

Pese a argumentação expendida, o inconformismo não comporta acolhida.

Segundo se verifica, as autoras ajuizaram ação de cobrança de alugueres aduzindo serem proprietárias de 80% do imóvel descrito na inicial, em virtude da partilha realizada nos autos do inventário dos bens deixados por Luiz Roberto Rosada (proc. 1023389-07.8.26.0506).

Afirmaram, ainda, que as requeridas estão na posse exclusiva do imóvel desde o relacionamento da corré Daniela com Jeferson, filho da autora Isabel e já falecido.

Ora, além de não terem demonstrado a titularidade dominial, há outro fato que impede o acolhimento do pedido de arbitramento de alugueres.

Como bem apontado pelo e. juízo de primeiro grau, com arrimo no parecer do i. representante do Ministério Público (fls. 2067/2069), **foi celebrado contrato de venda e compra do imóvel com Jefferson de Oliveira Rosada, falecido filho da autora Isabel, em 10.12.2005, pelo valor de R\$ 6.000,00, sobrevivendo a quitação em 08 de maio de 2008** (fls. 116/117).

Constata-se que a validade de tal contrato nunca foi questionada, servindo, inclusive, como fundamento para a improcedência do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pedido de reintegração na posse formulado pela ora recorrente Isabel (fls. 112/115), bem como para a procedência do pedido de usucapião especial deduzido pela corré Daniela, declarada por sentença proferida em 07 de abril p. passado (proc. 1043080-70.2019.8.26.0506).

Vale ressaltar, desde logo, que, em consulta aos autos da referida ação de usucapião (mencionada no parecer ministerial de fls. 2067/2069 e na sentença proferida nos autos da ação de reintegração – fls. 112/115), verifica-se que a autora Isabel ingressou, espontaneamente, no polo passivo e que a posse qualificada da autora Daniela (ora demandada) vinha desde 2008.

Desse modo, não há mesmo nenhum fundamento para o pedido de arbitramento de alugueres.

Mais, portanto, não é necessário ao desprovemento do reclamo, cabendo, apenas, majorar a honorária para 12% sobre o valor da causa atualizado, observada a gratuidade processual.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator