



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416982

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020191-61.2020.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes ARNOLDO PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ERIVAN PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIA ZELIA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1020191-61.2020.8.26.0224
Apelante: Arnaldo Pereira da Silva e outro
Apelado: Maria Zelia Silva
Comarca: Guarulhos
Voto nº 01168

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – IMÓVEL OBJETO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PELO MUNICÍPIO DE GUARULHOS EXCLUSIVAMENTE À GENITORA DOS AUTORES – CONCESSÃO CONFERIDA À RÉ EM DATA POSTERIOR AO DIVÓRCIO – HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO FORMULADO ENTRE PARTICULARES (EX-CÔNJUGES) SEM A PARTICIPAÇÃO OU ANUÊNCIA DO ENTE PÚBLICO – IMPOSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL, EM RAZÃO DA INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE PROPRIEDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

O cessionário do direito de uso é mero possuidor por relação de direito pessoal, não exercendo animus domini, sendo possuidor do imóvel como simples detentor de coisa alheia. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto

pela parte autora, contra a sentença proferida às fls. 240/244, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente ação de arbitramento de aluguel.

Inconformada, a parte autora pugna pela reforma da sentença sob a alegação de que o imóvel foi objeto de partilha devidamente homologada, com trânsito em julgado, ficando decidido que o cômodo correspondente ao genitor falecido poderia ser alugado. Sendo assim, defende a possibilidade do arbitramento do aluguel referente ao bem.

Recurso tempestivo, desprovido de preparo em razão da concessão da justiça gratuita (fl. 35) e processado sem a resposta da parte adversa (certidão de fl. 256).

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, sendo finalmente redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 10/02/2025.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que

a irresignação recursal não comporta provimento.

Conforme se infere do contido no processo, os autores pretendem o arbitramento de aluguel de imóvel partilhado, após o falecimento do genitor (falecido em 03/07/2015), em virtude do uso exclusivo do bem pela genitora.

Contudo, conforme restou demonstrado nos autos, o imóvel é objeto de concessão de direito real de uso pelo Município de Guarulhos exclusivamente à genitora, cessionária desde 23/12/2001 (fl. 46).

Como é cediço, a concessão de direito real de uso não se confunde com a propriedade, uma vez que é mantida a titularidade do imóvel em favor do Poder Público, cabendo ao particular somente a sua utilização para fins de moradia.

Dessa forma, tratando-se de concessão de direito real de uso, não houve transferência da propriedade à genitora, e tampouco qualquer transferência de titularidade ao *de cujus*, que sequer fez parte do Termo Administrativo juntado a fl. 46.

Referido entendimento pode ser observado claramente na jurisprudência, que entende que o cessionário do direito de uso não é contribuinte do IPTU, haja vista que é possuidor por relação de direito pessoal, não exercendo *animus domini*, sendo possuidor do imóvel como simples detentor de coisa alheia.

Nesse sentido é o entendimento deste E. Tribunal de
Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL – Embargos à execução e Ação declaratória de nulidade de Lançamento Tributário – IPTU e Taxas – Município de Catanduva – Contrato de concessão gratuita de direito real de uso de um imóvel - Município que pretendeu a cobrança de IPTU e Taxas – Sentença de procedência em que reconhecida a ilegitimidade da associação concessionária para pagamento dos tributos – Insurgência do Município – Não acolhimento - Concessão de direito real de uso que atribui ao particular apenas a posse resolúvel/precária de um bem público, razão pela qual não há transferência de domínio para o concessionário a autorizar a cobrança de IPTU – Orientação jurisprudencial no sentido de que apenas a posse exercida com animus domini é que justifica a cobrança do IPTU (artigo 34 do Código Tributário Nacional) – Associação que, na hipótese vertente, não pode ser considerada sujeito passivo dos tributos, sobretudo porque sequer exerceu atividade com fins lucrativos no imóvel objeto da concessão – Tema nº 437 do c. STF - Municipalidade, ademais, que manifestou expressa intenção de cancelamento da cobrança das taxas,

nada havendo, nesse sentido, que se discutir nesse recurso - Sentença de procedência mantida — RECURSO DESPROVIDO. (destaquei)

(TJSP; Apelação Cível 1005302-24.2019.8.26.0132; Relator (a): Tania Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Catanduva - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 27/04/2023; Data de Registro: 27/04/2023).

Ademais, a r. sentença bem ponderou que:

“Ressalte-se, ademais, que a concessão foi conferida à ré em data posterior ao divórcio, do qual constou apenas homologação de um acordo de uso formulado entre particulares, sem a participação ou anuência do ente público.

(...) Não há nos autos, ainda, qualquer comprovação de que o genitor dos autores, em vida, ou mesmo seus sucessores, após seu falecimento, acionaram a Municipalidade para registrar a referida divisão do uso do bem ou mesmo o óbito subsequente, com a finalidade de pleitear a transmissão do direito de uso”.

Nesse contexto, não havendo direito de propriedade por parte dos genitores dos autores e tampouco transmissão do uso do bem, a r. sentença deverá ser mantida nos exatos termos em que foi proferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO
AO RECURSO.**

Em razão do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios fixados em primeiro grau a cargo da parte autora para o percentual de 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça concedida aos autores.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator