

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418482

ACÓRDÃO

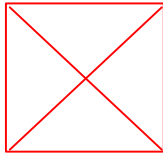
Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1500967-25.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada ARACY DE OLIVEIRA SOARES, é apelada/apelante ALDAIZA SOARES DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento a ambos os recursos. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19ª Câmara de Direito Privado

Apelação e recurso adesivo nº: 1500967-25.2024.8.26.0003 (processo digital – o.v.)

Comarca: CAPITAL – 6ª Vara Cível do Fórum Regional de Jabaquara

Apelante/recorrida: ARACY DE OLIVEIRA SOARES (o.v.)

Apelada/recorrente: ALDAIZA SOARES DE ANDRADE

MM. Juíza de primeiro grau: Michelle Fabíola Dittert Pupulim

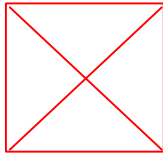
Voto nº 50.145

Apelação e recurso adesivo – Ação de reintegração de posse c.c. indenizatória com reconvenção – Bem imóvel – Sentença de acolhimento parcial dos pedidos, rejeitada a reconvenção – Irresignações improcedentes.

1. Direito real de habitação – Inexistência. Ré que, indo de encontro ao art. 1.414 do CC, locou o imóvel, deixando de ocupá-lo. Inverossímil a alegação de que teria ela locado o imóvel a terceiro por estar em tratamento de saúde em outra cidade.

2. Indenização – Condenação da ré ao pagamento de indenização em forma de aluguéis por conta da indevida ocupação do imóvel. Pretensão indenizatória que não se trata de pedido de devolução de valores recebidos a título de locação. Inequívoco direito da autora à percepção de indenização, pela indevida fruição da coisa por parte da ré. Termo inicial do pagamento da indenização corretamente fixado como sendo a data da citação. Autora que não demonstrou ter notificado a ré para a desocupação do imóvel.

Negaram provimento a ambos os recursos.

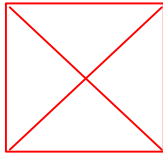


PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. Trata-se de ação de reintegração de posse c.c. indenização por perdas e danos ajuizada por ALDAIZA SOARES DE ANDRADE em face de ARACY DE OLIVEIRA SOARES.

Diz a autora que é legítima proprietária do imóvel situado na Rua Tenente Mauro de Miranda, nº 217, apto. 14, Jabaquara, tendo-o adquirido por herança de seu pai, Antonio Soares, casado com a ré sob o regime da separação obrigatória de bens. Em 13.7.23, a ré locou o imóvel a terceiro, sem anuência da autora e, diante de notificação extrajudicial do locatário, este último abandonou o bem, tendo a ré ingressado no imóvel e impedido a posse por parte da autora. Em 7.12.23, foi reconhecido, no juízo do inventário de Antonio Soares, não ter a ré direitos hereditários sobre o bem. Donde a demanda, objetivando a reintegração de posse sobre o apartamento e a condenação da ré ao pagamento de indenização, em forma de aluguéis, no valor de R\$ 1.800,00 por mês, desde a locação do imóvel até a efetiva desocupação.

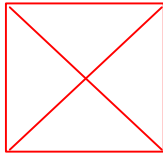
Mediante reconvenção, pretende a ré/reconvinte o reconhecimento de direito real de habitação (fls. 450/464).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A r. sentença julgou a ação primeira parcialmente procedente, para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel, concedendo à ré prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Condenou-a, ainda, ao pagamento de aluguéis, no valor mensal de R\$ 1.800,00, na proporção que toca à autora, desde a citação até a efetiva desocupação, julgando improcedente a reconvenção. Outrossim, responsabilizou a ré pelas verbas da sucumbência, arbitrada a honorária em 10% sobre o valor da causa, com a nota do art. 98, §3º, do CPC (fls. 509/512).

Apela a ré, argumentando o que segue, em síntese: (a) tem ela direito real de habitação, uma vez que não possui imóvel próprio e somente deixou o local para tratar-se no interior; (b) não pode a sentença dispor sobre direito alheio, desconsiderando que a autora não é única herdeira do bem; (c) a locação se deu em julho de 2023, enquanto tramitava o inventário de seu falecido cônjuge e tinha a ré expectativa de herdar parte do bem; (d) a ré está na posse do imóvel e vem pagando o condomínio e o IPTU correspondentes; (e) o valor de R\$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.800,00 ao mês se refere à soma do aluguel e do condomínio, não tendo sido recebido pela ré, de modo que a condenação à devolução do valor implicará enriquecimento sem causa por parte da autora (fls. 526/536).

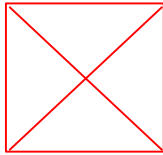
De seu turno, mediante recurso adesivo, pretende a autora seja considerado como termo inicial do pagamento dos aluguéis a data de 22.7.23, início da locação a terceiro (fls. 549/552).

2. Recursos tempestivos (fls. 525, 526, 548 e 549) e respondidos (fls. 553/556 e 560/567).

Não há preparo, por serem a apelante e a recorrente adesiva beneficiárias da gratuidade da justiça (fls. 445 e 496).

É o relatório do essencial.

3. Merece a r. sentença ser mantida por seus próprios fundamentos.



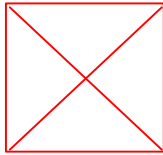
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O art. 1.414 do CC é de meridiana clareza ao dispor que “Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família”.

E, tal como assentado em primeiro grau, não é verossímil a alegação de que a ré somente teria locado o imóvel por estar em tratamento de saúde no interior, em Divinolândia, tanto porque os documentos de fls. 477/478 não são contemporâneos à data da locação.

Aliás, embora afirme a ré estar na posse do imóvel, fato é que ela própria dá conta de esclarecer, por meio da petição de fls. 571/572, não mais se encontrar no imóvel, uma vez que, segundo alega, aproveitando-se a autora e seu filho da circunstância de a primeira ter ido ao interior cuidar da saúde, teriam eles arrombado a porta e se investido na posse do imóvel.

Diante desse cenário, em que, insisto, a ré não habita o imóvel, nem pretende fazê-lo, como tudo está a indicar, não há



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como reconhecer-lhe o direito de habitação.

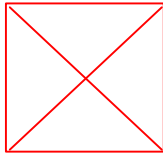
4. Em nada aproveita à ré o fato de ser a autora titular de apenas fração ideal do bem.

Interessa que o art. 1.314 do CC é expresso ao atribuir a qualquer dos condôminos o direito de reclamar o bem como um todo de terceiros, como na situação dos autos.

5. Equivoca-se a ré, ademais, ao tratar a pretensão indenizatória como se fora a restituição de valores por ela percebidos no curso do contrato de locação com terceiro.

O reconhecimento do direito à indenização em forma de aluguéis decorre da ilegítima permanência da ré no imóvel, por ausente o propalado direito real de habitação.

Ora, tendo usufruído gratuitamente do imóvel que não lhe pertencia, houve, em tese, locupletamento de parte da ré e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

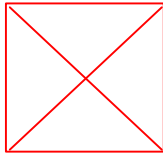
empobrecimento dos efetivos donos da coisa, que ficaram privados de dar ao bem destinação econômica.

6. Diversamente do que procura fazer crer a autora, não há como considerar a data de locação a terceiros como termo inicial do pagamento da indenização.

Como também remarcado em primeiro grau, não há nos autos demonstração de que tenha a autora notificado a ré, para instá-la à devolução do imóvel.

Assim, foi igualmente acertada a fixação do termo inicial como sendo a data de citação.

7. Mantida a sentença, os honorários de sucumbência, de responsabilidade da ré, ficam redimensionados para 15% sobre o valor atualizado da causa (histórico de R\$ 19.800,00), nos termos do art. 85, §11, do CPC, ainda com a nota do art. 98, §3º, do mesmo estatuto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Incabível a fixação de honorários recursais em favor do advogado da ré, porquanto a decisão recorrida não contemplou tal profissional com honorários de sucumbência (AgInt no AREsp 1.127.266/MS, 4ª T., Rel. Min. LÁZARO GUIMARÃES, j. 20.2.18; EDcl no AgInt no AREsp 1.098.460/AC, 4ª T., Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 12.12.17).

Meu voto, portanto, **nega provimento** a ambos os recursos.

Des. RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI
Relator