



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003301-67.2023.8.26.0539, da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, em que é apelante SILVANA DA ROSA LIMA, é apelada DULCINEA ROSA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41068JV

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1003301-67.2023.8.26.0539

COMARCA: SANTA CRUZ DO RIO PARDO

APELANTE: SILVANA DA ROSA LIMA

APELADO: DULCINEA ROSA LIMA

pf

Apelação – Arbitramento de aluguel – Parcial procedência condenando a ré a pagar aluguel à autora no valor correspondente ao seu quinhão , 14% – Inconformismo da ré – Alegação de ilegitimidade para pleitear aluguel ante a não finalização do inventário - Ausência de partilha que não impede o arbitramento do locatício – É permitido a um dos condôminos exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à renda de um aluguel, se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por ele, na proporção de seu quinhão – Sentença mantida – Recurso desprovido.

A sentença de págs. 98/101, cujo relatório se adota, JULGOU PROCEDENTE EM PARTE o pedido inicia e CONDENOU a ré a pagar à autora o valor mensal de R\$ 57,14 todo dia 15 de cada mês, a título de indenização pela fruição exclusiva do bem comum, a partir da citação até a data de eventual desocupação do imóvel.

CONDENOU as partes ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios de R\$ 1.000,00, ressalvada a gratuidade.

Inconformada a apelante pugna pela reforma da sentença para que seja julgado extinto o processo alegando, em síntese, ilegitimidade ativa da autora, já que não havendo partilha do imóvel o espólio é que tem legitimidade para pleitear o

arbitramento de alugueis, não podendo a autora pleitear direito alheio em nome próprio.

Foram apresentadas contrarrazões, págs. 113/115.

É o relatório.

O caso é de se negar provimento ao recurso.

Cinge-se este recurso a verificar a legitimidade ativa da autora para propor a ação de arbitramento de aluguel em face da ré, já que em relação à sua ocupação exclusiva do imóvel não há controvérsia e em relação ao valor arbitrado não se insurge a apelante.

Feita esta observação, sem razão a apelante.

Com efeito, a ausência da partilha não impede que um dos condôminos exija daquele que ocupa de forma exclusiva o imóvel comum o arbitramento de aluguel, este limitado ao seu quinhão.

No caso dos autos o juiz determinou que a ré pagasse à autora o valor equivalente a 1/14 a título de aluguel, porquanto este é o quinhão pertencente à autora sobre o imóvel.

Sendo assim, não está pleiteando em nome próprio direito alheio, já que somente sobre seu quinhão foram arbitrados os alugueres.

Não se exige para reconhecimento da legitimidade ativa que o inventário tenha sido ultimado, bastando que se verifique a ocupação exclusiva do imóvel comum, este já na esfera da propriedade do co herdeiro por ocasião da morte do autor da herança, pelo princípio de sainsine.

Se a requerida utiliza-se com exclusividade do imóvel cabível a fixação de alugueres, independente de ter havido a partilha.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento – Inconformismo em relação ao indeferimento do **pedido de arbitramento de aluguéis em razão do uso exclusivo de imóvel não partilhado - Ausência de partilha que não impede o arbitramento do locatício** – É permitido a um dos cônjuges exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à metade da renda de um aluguel presumido, se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por um deles – Aluguel devido, no percentual de sua cota parte, 50%, a partir da citação - Valor a ser apurado, autorizado o desconto de 50% do valor do IPTU e prestações, se pagos de forma exclusiva pela ocupante – Despesas de consumo que são de responsabilidade exclusiva do ocupante do imóvel – Eventuais valores gastos com manutenção e conservação dos imóveis, que devem ser objeto de apreciação em ação autônoma – Decisão reformada – Recurso provido **Agravo de instrumento nº 2232322-26.2021.8.26.0000**

ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS – USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL PELO RÉU – POSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.319, 1.320 e 1.326, TODOS DO CC – A

EXISTÊNCIA DA **MANCOMUNHÃO NÃO IMPEDE O ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS PELO USO EXCLUSIVO DO BEM** - VERBA DEVIDA DESDE A CITAÇÃO VÁLIDA - PRECEDENTES DESTA CORTE - SENTENÇA MANTIDA - APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001796-59.2017.8.26.0019; Relator (a): **Theodoreto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;** Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2020; Data de Registro: 24/08/2020)

APELAÇÃO - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL ENTRE EX-CÔNJUGES - DECRETAÇÃO DO DIVÓRCIO - **USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL PELO VARÃO - DEVER DE INDENIZAR** - OBRIGAÇÃO QUE RETROAGE À CITAÇÃO E NÃO À OCUPAÇÃO DO IMÓVEL - PRECEDENTES DESTA CORTE - NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS (TJSP; Apelação Cível 1009449-93.2019.8.26.0132; Relator (a): **Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;** Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2021; Data de Registro: 28/01/2021)

Apelação. Ação de arbitramento de aluguel. Com a separação ou divórcio do casal, cessa o estado de comunhão de bens, de modo que, mesmo

nas hipóteses em que ainda não concretizada a partilha do patrimônio, é permitido a um dos ex-cônjuges exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à metade da renda de um aluguel presumido, se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por um deles. De rigor a condenação da parte ré em indenizar o autor pela fruição exclusiva do imóvel, no percentual de sua cota parte até então estabelecido, 50%, sendo o valor devido desde que notificada pela primeira vez. Ressalta-se, todavia, a concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Todos os gastos inerentes ao imóvel devem ser rateados na proporção de 50% para cada um, mesmo no período em que o autor ficou privado do imóvel, posto se tratar de obrigação propter rem, e sendo ele também proprietário, mantêm-se sua obrigação. Apelo desprovido, com observação.

(TJSP; Apelação Cível

1008338-11.2020.8.26.0562; Relator

(a): **Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª**

Câmara de Direito Privado; Foro de Santos -

2ª Vara Cível; Data do Julgamento:

24/11/2020; Data de Registro: 24/11/2020)

Este também foi o entendimento do STJ, conforme decisão proferida no REsp 1.375.271-

SP, na Relatoria da Ministra Nancy Andrighi:

" DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. **AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEIS, EM DECORRÊNCIA DE USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL NÃO PARTILHADO.** INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE A METADE DO VALOR DA RENDA DO ALUGUEL APURADO, DIANTE DA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO BEM COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS. CONDOMÍNIO, ADEMAIS, QUE FOI EXTINTO POR FORÇA DE DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, TENDO SIDO DETERMINADA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO, TODAVIA, DEVIDA A PARTIR DA CITAÇÃO NA AÇÃO DE ARBITRAMENTO.

No caso, de rigor a condenação da parte ré em indenizar a autora pela fruição exclusiva do imóvel, no percentual de sua cota, 14%, sendo o valor devido desde a citação até o momento em que perdure a ocupação.

Desta forma, a sentença deve ser mantida, como lançada.

Por fim, majoram-se os honorários de sucumbência para R\$ 1.500,00, nos termos do § 11º do art. 85 do CPC, tessalvada a gratuidade.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SILVÉRIO DA SILVA

Relator|