



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008384-28.2021.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes ANTÔNIO SEBASTIÃO DE SOUZA (ESPÓLIO), CARMEN XAVIER DE SOUZA (ESPÓLIO) e LUIZ CARLOS DE SOUZA (INVENTARIANTE), é apelada ROSIMARY APARECIDA DE SOUZA SARAIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso adesivo da ré V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 51752

Apelação Cível nº 1008384-28.2021.8.26.0606

Comarca: 1ª Vara Cível da Comarca de Suzano

Apelante/Autor: LUIS CARLOS DE SOUZA

Adv.: Marryete Gomes de Andrade Piacentin

Apelada/Ré: ROSIMARY APARECIDA DE SOUZA SARAIVA

Adv.: Jefferson Fernando da Silva

Juiz: Rodrigo de Moura Jacob

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. RECURSO ADESIVO DA RÉ IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de arbitramento de aluguel proposta por Luis Carlos de Souza contra Rosimary Aparecida de Souza Saraiva, julgada improcedente. O autor busca a fixação de alugueis pela ocupação exclusiva do imóvel pela ré.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o autor tem direito ao arbitramento de alugueis pela ocupação exclusiva do imóvel pela ré, e se a ré pode alegar usucapião como defesa.

III. Razões de Decidir

3. A ocupação exclusiva do imóvel pela ré justifica o arbitramento de alugueis em favor do autor, condômino herdeiro, conforme o artigo 1.319 do Código Civil.

4. A alegação de usucapião pela ré não se sustenta, pois a posse é tida como precária, sem "animus domini", conforme o artigo 1.208 do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso do autor provido; recurso adesivo da ré desprovido. Tese de julgamento: 1. O condômino tem direito ao arbitramento de alugueis pela ocupação exclusiva do imóvel por outro condômino. 2. A posse precária não induz usucapião.

Cuida-se de ação de arbitramento de aluguel ajuizada por Luis Carlos de Souza em face de Rosimary Aparecida de Souza Saraiva julgada improcedente pela r. sentença de fls. 159/161, cujo relatório se adota.

Inconformado, apela o autor a fls. 164/169. Preliminarmente, alega que teve seu direito de defesa cerceado, tendo em vista que não oportunizada a possibilidade de complementação da documentação necessária. Subsidiariamente, pretende seja julgada procedente a ação, para que sejam arbitrados locativos em favor do autor, em razão da ocupação exclusiva do imóvel pela ré. Colaciona julgado.

A ré, a fls. 174/185, apresentou contrarrazões, pugnando pelo não provimento do recurso do autor, além de recurso adesivo, com vistas a ver declarada usucapião sobre o imóvel por ela ocupado. Entende que cumprido o requisito temporal, bem como demonstrado o exercício da posse mansa e pacífica, para fins de moradia, desde o falecimento dos genitores das partes.

Recursos tempestivo e isentos de preparo por litigarem ambas as partes sob os auspícios da justiça gratuita.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1 - O recurso do autor está em vias de ser provido.

Respeitado o entendimento manifestado pelo douto magistrado sentenciante, afigurou-se prematuro o julgamento de improcedência do pedido autoral em razão de suposta falta de documentação mínima para o embasamento da pretensão.

Com efeito, na hipótese dos autos, a falta de

apresentação dos inventários dos genitores das partes, contendo primeiras declarações, plano de partilha etc., por si só, não importa a improcedência do pedido de fixação de alugueis.

Tratando-se de pretensão de arbitramento de alugueis em favor do autor, na qualidade de condômino herdeiro, tem-se que a demanda resta fundamentada na ocupação exclusiva do imóvel pela condômina ré.

Logo, em que pese o fundamento adotado pela r. sentença, restava despicienda a comprovação de “(...) *quem são os herdeiros, quais bens foram inventariados etc (...)*” (fl. 160), bastando, para tanto, a demonstração de que o imóvel de titularidade dos condôminos herdeiros permanece ocupado, de forma exclusiva, por um dos condôminos.

Neste aspecto, tendo restado incontroversa a ocupação exclusiva do bem imóvel objeto da presente lide pela ré, não há que se falar em total falta de documentação mínima, a justificar a improcedência da pretensão autoral.

Vale dizer, não se vislumbra qualquer óbice ao ajuizamento de ação por condômino visando a cobrança de valores a título de aluguel pelo uso exclusivo da coisa em comum, restando irrelevante a existência de ação de inventário previamente ajuizada.

Não se pode olvidar que o condomínio garante o uso da coisa conforme sua destinação, nos termos do artigo 1.324, do Código Civil.

Logo, verificada, no caso em tela, a fruição exclusiva da ré em relação ao imóvel, de rigor o reconhecimento do dever desta de repassar ao autor os valores percebidos pela exploração da cota

parte cabente a este, conforme estabelece o artigo 1.319, do referido diploma legal.

Em relação ao valor dos locativos, não se verifica, a princípio, a existência de impedimento à adoção dos valores apurados em parecer técnico de avaliação mercadológica acostada à inicial pelo autor (fl. 35/39), em especial diante ausência de impugnação específica ao cálculo por parte da ré.

Em relação ao termo inicial do período de ocupação, adequada a adoção do mês de junho de 2021 como termo inicial dos locativos, por se tratar de mês subsequente ao recebimento de notificação extrajudicial pela ré (fls. 12/25).

2 - O recurso adesivo da ré não merece acolhimento.

Conforme explicitado no item anterior, a procedência da pretensão autoral de arbitramento de locativos se justifica pela ocupação exclusiva do bem comum pela condômina ré.

Nem se alegue, ademais, a tese de usucapião como matéria de defesa com vistas a obstar a pretensão autoral.

Respeitado o inconformismo da ré, descabido o acolhimento da tese manifestada em sede de recurso adesivo, importando reiterar que esta exerce a posse do imóvel na qualidade de condômina, não se justificando o reconhecimento da usucapião em relação à condômina ré.

Em outras palavras, deve ser tida como precária a posse exercida pela ré.

De fato, conquanto tenha restado incontroversa a ocupação exclusiva do imóvel objeto da presente lide, não é possível concluir que a referida posse tenha sido exercida pela ré com “animus domini”, porquanto não comprovado que os demais condôminos tiveram a ciência inequívoca da pretensão daquela em adquirir a propriedade pela via da usucapião.

De se anotar, por oportuno, que o pagamento de taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, por si só, não se presta a comprovar a alegada posse com “animus domini”, não se podendo olvidar que as despesas de natureza “propter rem” podem ser exigidas do possuidor da coisa, ainda que a título precário.

Isto considerado, a posse exercida pela ré deve ser tida como fruto de ato de mera tolerância ou permissão pelos demais condôminos, motivo pelo qual inviável o acolhimento da pretensão manifestada em sede de recurso adesivo.

Vale dizer, não se afigura verossímil a tese da ré no sentido de que ocupa o bem com “animus domini” e que detém a posse legítima, mansa e pacífica.

Anote-se que, ao contrário do alegado nas razões de seu recurso adesivo, não restou demonstrado o elemento anímico da posse da ré, em especial diante da manutenção do estado de indivisibilidade do bem.

Inegável, pois, que a ocupação exclusiva do bem pela ré deve ser tida como ato de mera permissão ou tolerância, que, segundo o artigo 1.208 do Código Civil, não induz a posse para fins de usucapião.

Ou seja, ainda que considerada a boa-fé da ré, insuficiente sua crença de que o imóvel lhe pertença para fins de reconhecimento da prescrição aquisitiva em seu favor.

De igual modo, não se pode olvidar que, “(...) *segundo antigo preceito, nemo sibi ipse causam possessionis (ninguém pode mudar por si mesmo a causa da posse). Dizendo de outro modo, não basta o elemento anímico, interior, psicológico, para mudar o caráter da posse, escoimando-a de eventuais vícios de origem, quer subjetivos, quer objetivos. Dizia Ihering que a vontade é sem força frente à causa da posse. Vem daí a regra preconizada por Astolpho Rezende que “em matéria possessória, a vontade do possuidor é sem valor em frente da regra objetiva de direito”* (A Posse e sua Proteção, 2a. Edição LEJUS, 2.000, p. 263)” (Apelação Cível nº. 0007695-59.2011.8.26.0005 – São Paulo, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 19.04.2012).

3 - Em vista do provimento do recurso, o ônus da sucumbência deverá ser integralmente suportado pela ré.

Arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios em favor do patrono do autor, ora fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do quanto disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.

4 - Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

5 - Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso do autor e nega-se provimento ao recurso adesivo da ré.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator