



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006730-95.2020.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que são apelantes AHYR CURTULO FORNARO (ESPÓLIO) e CÉLIA FORNARO RÉ (INVENTARIANTE), são apelados MARIA JOSÉ FORNARO ROSSI, MARCO ANTONIO FORNARO e MARICE ROSÂNGELA CAVAZANI FORNARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35822

Apelação nº 1006730-95.2020.8.26.0038

Apelante: Ahyr Curtulo Fornaro e outro

Apelado: Maria José Fornaro Rossi e outros

Comarca: Araras

Juiz Sentenciante: Matheus Romero Martins

Apelação. Ação de arbitramento de aluguel. Imóvel rural. Residência familiar. Falecimento do genitor. Registro do formal de partilha à margem da matrícula do imóvel, com divisão da parte ideal para a viúva e os oito filhos. Condomínio pro indiviso. Uso exclusivo por uma das herdeiras, ora ré. Indenização devida. Recurso provido.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel e cobrança proposta por ESPÓLIO DE AHYR CURTULO FORNARO em face de MARIA JOSÉ FORNARO ROSSI. Alega que as partes são coproprietárias do imóvel rural denominado Sítio São Sebastião, inscrito na matrícula nº 3306, do CRI local, e exercem a propriedade juntamente com os outros coproprietários. Entretanto, na mencionada propriedade existe um imóvel residencial, construído pela autora e seu cônjuge, quando ainda vivos, sendo que, após a autora se mudar para a zona urbana, a requerida se apossou da residência. Todavia, tal imóvel pertence a todos os demais coproprietários e mesmo assim permanece residindo no bem, sem nada pagar como contraprestação. Postula pela realização de perícia judicial para avaliar o valor do aluguel da residência, bem como, para que sejam arbitrados os aluguéis devidos pela requerida, com a condenação da mesma ao pagamento dos aluguéis, os quais deverão retroagir aos últimos três anos, a contar do ajuizamento da ação, mediante liquidação a ser oposta em momento

oportuno.

A ação foi julgada improcedente, nos termos da sentença de fls. 290/293, declarada a fls. 303

Apela o autor. Afirma que o imóvel, decorrente de herança do genitor e genitora, é ocupado exclusivamente pela ré. Ressalta que o inventário do genitor foi concluído e está averbado à margem da matrícula do bem; e o inventário da genitora está em andamento, com nomeação de CÉLIA FORNARO como inventariante. Esclarece que a ré é filha da autora da herança. Informa que o irmão da requerida (MARCO) paga mensalmente o valor pelo uso da área, denominada pesqueiro; e ela recebe seu percentual. A propriedade é um sítio, e que os irmãos da ré não moram no sítio. Pede a reforma da sentença, e a condenação da ré nas penas de litigância de má-fé.

Efetuada o preparo, o recurso foi processado e contrariado.

É o relatório.

O apelo comporta provimento.

Cuida de ação de arbitramento de aluguel, pelo qual AHYR CURTOLO FORNADO, genitora da ré, falecida no curso da lide (fls. 207), busca cobrar da ré-apelada (filha), indenização por uso exclusivo de imóvel residencial, localizado dentro de propriedade rural.

Aduziu a autora que na propriedade agrícola Fazenda São Sebastião foi construído um prédio, onde se localizava a residência familiar. Após falecimento do marido, Adolpho, mudou-se

para área urbana, e a ré (filha) passou a ocupar exclusivamente o bem, sem qualquer contraprestação.

A ré, de seu turno, destaca que foram omitidos fatos relevantes: A) no sítio também residem outros familiares, como os irmãos Jair, Sebastião, Jurandir, José Antônio, o sobrinho Ivan (filho do irmão Romano) e outros cinco colonos, todos em suas respectivas residências; B) trata-se de grande gleba de terras, informalmente dividida, ou seja, é um condomínio *pro diviso*, onde cada condômino, dentro do sítio, possui própria casa.

Convém esclarecer que o imóvel de que se trata a presente lide é a residência rural localizada no interior do Sítio São Sebastião, mais especificamente, a casa fotografada a fls. 131, que é, exclusivamente, ocupada pela ré-apelada, Maria José.

O douto magistrado sentenciante julgou improcedentes os pedidos sob o fundamento de que *'(...) o direito à herança constitui um todo indivisível, agrupando bens, direito e dívidas a serem devidamente apurados e saldados em procedimento de inventário para posterior partilha entre os herdeiros. In caso, o espólio autor não realizou inventário e conseqüentemente os imóveis que integram o monte hereditário não foram partilhados, compondo um monte indivisível, pertencente à herança instituída e não aos herdeiros. Desta feita, como não há inventariante constituído a administração do referido bem cabe aos herdeiros na cota parte ocupada por cada qual na oportunidade do óbito, sendo descabida a atribuição de cobrança de aluguel no imóvel componente da herança em que há composse.'* (fl. 292)

Respeitada a orientação do ilustrado magistrado, houve abertura do inventário dos bens deixados por Ayhr Curtolo Fornaro (processo n. 100101-49.2022.8.26.0038), com nomeação de CÉLIA FORNARO RÉ ao cargo de inventariante (fls. 213).

No tocante ao imóvel em questão, propriamente, tem-se que o formal de partilha dos bens deixados por Adolpho foi devidamente registrado na matrícula n. 3.306, constituindo condomínio entre os herdeiros, já que o bem foi dividido em partes ideais para a viúva meeira (Ayr Curtolo Fornaro), e para os oito filhos, Maria Luiza Fornaro Sotero, Joana Fornaro Meneguetti, Cleusa Fornaro Thomaz, Marco Antonio Fornaro, Maria José Fornaro Rossi, Regina Fornaro de Oliveira Dorta, Célia Fornaro Ré, e José Renato Fornaro (fls. 39).

A tentativa da ré-apelada de fazer com que o condomínio seja considerado *pro diviso*, quando, em realidade, é *pro indiviso*, beira a má-fé processual.

Como ressabido, o condomínio *pro diviso* caracteriza-se quando existe a divisão física delimitada para cada coproprietário; ao passo que o *pro indiviso*, todos os proprietários usufruem da totalidade do imóvel. No caso, cada herdeiro passou a ser detentor de uma fração ideal sobre o bem, possuindo uma parte do todo, sem qualquer delimitação.

Pela prova testemunhal colhida, não resta dúvida que, desde a mudança de Ayhr para a área urbana, a requerida detém a posse do bem imóvel em questão.

Reforça a prova oral o mandado de constatação (fls. 240): “*Trata-se de uma residência no interior do 'Sítio São Sebastião'. No referido sítio há outras casas, garagem, escritório, etc. Entretanto, no tocante especificamente onde reside a requerida Maria José Fornaro Rossi constatei que a casa, é realmente moradia da Sra. Maria José, juntamente com seu marido, Sr. Adilson Antonio Rossi e os filhos do casal Diego Henrique Rossi (35 anos) e Douglas Eduardo Rossi (29 anos). Residem naquela casa há aproximadamente 9 anos. Trata-se de uma ampla casa com 3 quartos, 3 banheiros, 2 salas, 1*

cozinha, 1 despesa e 1 garagem. Todos ali residem sem pagamento de qualquer quantia. Tais informações foram corroboradas por pessoas no local (sítio) a quem indaguei, bem como o 'primo' Sr. César Fornaro."

Determina o art. 1.314 do CC que cada condômino pode usar a coisa conforme sua destinação, desde que, logicamente, respeite o direito dos demais.

De seu turno, o art. 1.319 do mesmo diploma legal prevê: *"Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou."*

Portanto, a ré-apelada utiliza, de forma exclusiva, o imóvel pertencente a todos os herdeiros, que foram privados do uso e da fruição, sem qualquer contraprestação, sendo devido o pagamento pela fruição do bem, para evitar enriquecimento sem causa.

Esclareça-se que a indenização deverá incidir apenas sobre o imóvel em referência, descrito pelo oficial de justiça, e não sobre a fazenda propriamente.

Logo, deverá a apelada indenizar a autora-apelante, na proporção de seu quinhão, pelo uso exclusivo do bem, cujo termo inicial é a partir da citação. O montante deverá ser apurado em liquidação de sentença.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo, invertidos os ônus sucumbenciais.

RAMON MATEO JUNIOR

Relator