



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444338

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001512-09.2023.8.26.0547, da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro, em que são apelantes GEORGES GOSMÃO PEREIRA (ESPÓLIO) e DANIELLE JORGE PEREIRA (INVENTARIANTE), são apelados GUSTAVO ANTONIO TOSETTI e ALDINE APARECIDA BONVECHIO MACCA.

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 em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001512-09.2023.8.26.0547

Apelantes: Georges Cosmao Pereira (Espólio) e Danielle Jorge Pereira (Inventariante)

Apelados: Gustavo Antonio Tosetti e Aldine Aparecida Bonvechio Macca

Comarca: Foro de Santa Rita do Passa Quatro — 2ª Vara

MM. Juiz de 1ª Instância: Thiago Zampieri da Costa

VOTO nº 52902

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto por Espólio contra sentença que julgou improcedente ação de obrigação de fazer. A parte autora busca reformar a sentença para obrigar os apelados a pagarem aluguéis ao espólio, e não a uma herdeira.

II. Questão em Discussão

2. Determinar a quem os aluguéis do imóvel pertencente ao espólio devem ser pagos, considerando que o contrato de locação foi celebrado por uma herdeira, sem autorização do espólio.

III. Razões de Decidir

3. Os aluguéis que se agregam à herança são indivisíveis até a partilha, conforme art. 1.791, par. único, do CC.

4. Os réus não foram diligentes ao assinarem o contrato de

locação, não ingressando com ação de consignação em pagamento para evitar prejuízos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido. Réus devem pagar aluguéis diretamente à inventariante, sob pena de multa diária. Reversão dos ônus sucumbenciais e concessão tácita dos benefícios da justiça gratuita em favor dos réus.

Tese de julgamento: “Aluguéis de bens do espólio são indivisíveis até a partilha. Contrato de locação celebrado sem autorização do espólio é inválido para fins de pagamento de aluguéis”.

Legislação Citada:

CC, art. 1.791, par. único.

CPC, art. 1.012, §§ 3º e 4º; art. 300; art. 1.026, § 2º.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 134/138, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a presente ação de obrigação de fazer proposta pelo Espólio de Georges Cosmao Pereira, representado por sua inventariante, Danielle Jorge Pereira, em face de Aldine Aparecida Bonvechio Macca e Gustavo Antônio Tosetti. Face a sucumbência, a parte autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 1.500,00, à luz do § 8º do art. 85 do CPC.

2. Inconformada, insurge-se a parte autora (fls. 141/159) alegando, em resumo, que não se pretendeu a discussão sobre a validade do contrato de locação celebrado pelos apelados com uma das herdeiras do espólio. Tampouco se está a pretender, com a ação de obrigação de fazer, cobrar valores de aluguéis já pagos pelos apelados à referida herdeira, direito esse que, esse sim, o espólio exercerá apenas e exclusivamente em face dessa herdeira.

3. Aduz que, conforme descrito na petição inicial, após lograr êxito em localizar aquelas pessoas que haviam vendido o imóvel ao “de cujus”, este ainda em vida, e com eles celebrar a devida e respectiva escritura pública de venda e compra figurando o espólio como Comprador (cf. docs. de fls. 23/25 e 26/28, respectivamente), a inventariante procedeu ao registro imobiliário dessa escritura pública de venda e compra (cf. doc. de fls. 29/32). Ato contínuo, assumiu a posse do imóvel, com a saída do então ocupante do mesmo, estabelecimento com aparelhos de academia para ginástica de propriedade de Rodrigo Denardi. Concomitantemente, no entanto, a mencionada herdeira Juliana Lima Cosmão Pereira celebrou, em 30 de junho de 2023, vigorando a partir do dia 01 do mês seguinte, o contrato de locação do imóvel em tela com os apelados. O espólio, após tomar conhecimento dessa situação e após contato pessoal, por telefone e por mensagens de texto mantidos com os apelados lhes dirigiu a Notificação de fls. 44/46, em data de 20 de julho

daquele mesmo ano de 2023. Conquanto os apelados tenham recebido a Notificação em data de 04 de agosto de 2023 (cf. doc. de fls. 47/48), não atenderam aos seus termos, donde a necessidade do espólio em se socorrer do Poder Judiciário para fazer valer seu direito à percepção dos aluguéis de imóveis integrantes de seu acervo.

4. Conclui que os aluguéis do imóvel ocupado pelos apelados, porquanto pertencentes ao acervo do espólio deverão ser pagos ao espólio e não a um só herdeiro, eis que existente o processo de inventário e ainda não havida a partilha do bem entre os herdeiros. Em vista do exposto, demonstrado está o desacerto da r. sentença apelada, devendo, pois, ser reformada, dando-se integral provimento ao presente recurso de apelação, para o fim de obrigar os apelados a passarem a efetuar o pagamento do aluguel do imóvel de propriedade do espólio por eles ocupado (i) diretamente à inventariante, na qualidade de representante legal do espólio; ou, alternativamente, (ii) mediante depósitos judiciais mensais a serem feitos nestes autos. Roga pelo restabelecimento da tutela de urgência, bem como a conversão da medida em perdas e danos, sem prejuízo da aplicação de multa diária por descumprimento da medida.

5. Contrarrazões (fls. 165/173).

FUNDAMENTOS.

6. O recurso prospera parcialmente.
7. Respeitado os jurídicos fundamentos deduzidos na r. sentença de fls. 134/138, é caso de julgar procedente a presente ação de obrigação de fazer proposta pelo Espólio de Georges Cosmão Pereira, representado por sua inventariante, Danielle Jorge Pereira, em face de Aldine Aparecida Bonvechio Macca e Gustavo Antônio Tosetti.
8. Sabe-se que os aluguéis que se agregam à herança são indivisíveis até a partilha, nos termos do art. 1.791, par. único, do CC.
9. Ocorre que, *in casu*, os réus não foram diligentes quando da assinatura do contrato de fls. 33/43.
10. Com efeito, vê-se que o contrato de locação em questão fora assinado aos 30.06.23, com início em 01.07.23, sendo certo que os réus receberam a notificação extrajudicial (fls. 44/46) – a qual esclarece que *“a única pessoa legalmente autorizada a representar o Espólio é a Inventariante que esta subscreve, não detendo, a Sra. Juliana, menos ainda qualquer pessoa que a represente ou lhe faça as vezes, poderes para realizar qualquer tipo de negociação relacionada a bens pertencentes ao Espólio, sendo certo, ainda, que referida pessoa não possui autorização judicial para tanto”* – em 04.08.23 (fls. 47/48) e, considerando o fato de que consta da CLÁUSULA SEGUNDA

do contrato (fls. 33) que o aluguel deveria ser “*pago diretamente à ADMINISTRADORA, através de cobrança bancária, até o dia 20 (vinte) do mês ao vencido*”, caso estivessem em dúvida para evitarem prejuízos por não pagar à quem de direito, deveriam ter ingressado com ação de consignação em pagamento, depositando em juízo o valor do aluguel e encargos, porém não o fizeram, daí o motivo do ingresso com a presente ação em 04.11.23.

11. Não se pode perder de vista que o recebimento da notificação extrajudicial se deu 34 dias do início da locação, porém, os réus resistiram ao quanto ali proposto e resistiram à presente ação, considerando o conteúdo da contestação de fls. 88/98.

12. Não haveria prejuízo aos locatários em atender ao quanto pretendido pelo Espólio de Georges Cosmão Pereira, tanto assim o é que depositaram em juízo e não diretamente à inventariante tal qual deveriam, aos 20.02.24, o valor relativo ao aluguel objeto da presente ação de obrigação de fazer (fls. 110/111), demonstrando o cumprimento parcial da r. decisão interlocutória que concedeu a tutela de urgência (fls. 77/79).

13. Enquanto vigorou a tutela de urgência de fls. 77/79, ou seja, de **30.01.24** (data da publicação do *decisum*), até a publicação da r. sentença recorrida, ocorrida em **27.05.24**, caberia aos réus depositarem os alugueres na conta corrente da inventariante, de

sorte que eventual descumprimento poderá ser objeto de cobrança em sede de cumprimento de sentença.

14. Prosseguindo, considerando o fato de que a parte apelante não se utilizou do art. 1.012, §§ 3º e 4º do CPC, e, considerando o lapso temporal entre a interposição do recurso e o presente julgamento, a inviabilizar o preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC, não há falar em concessão de tutela de urgência em sede recursal, para o restabelecimento da tutela de urgência de fls. 77/79.

15. Deverão os réus, entretanto, a partir da publicação do v. acórdão, em revertida a sentença de improcedência da ação de obrigação de fazer, passarem a aluguéis do imóvel objeto desta ação, DIRETAMENTE à inventariante, mediante depósito em conta corrente já informada na notificação de fls. 44/46, sob pena de incorrerem em multa diária de R\$ 300,00, a partir da data em que se der o descumprimento, devendo ser levado em consideração o fato de que o contrato prevê o pagamento do aluguel até o dia 20 do mês subsequente ao vencido (fls. 33).

16. É caso de reversão dos ônus sucumbenciais, notadamente em relação à condenação em honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.500,00, **ressalvada a concessão tácita dos benefícios da justiça gratuita em favor dos réus**, dado que o MM. Juízo *a quo* não se manifestou sobre o pedido de assistência judiciária gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

17. Dou por prequestionada toda a matéria arguida pelas partes, sendo desnecessária a oposição de embargos de declaração apenas para esse fim, registrando-se que a oposição de embargos declaratórios com intuito MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO será apenada com multa, conforme prevê a legislação, notadamente o § 2º, do art. 1.026 do CPC.

18. Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR