



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000758-34.2024.8.26.0094, da Comarca de Brodowski, em que é apelante JESUS ANGELO ADAMI, são apelados HELENA MARIA ADAMI MOROTTI E OUTROS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA CELIA ADAMI LORENCINI (JUSTIÇA GRATUITA) e ANTONIO ADAMI NETO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000758-34.2024.8.26.0094

Apelante: Jesus Angelo Adami

Apelados: Helena Maria Adami Morotti e Outros, Maria Celia Adami

Lorencini e ANTONIO ADAMI NETO

Interessado: Ailton Pereira Lima

MM. Juiz de Direito: DANIEL DIEGO CARRIJO

Comarca de Brodowski - Foro de Brodowski - Vara Única

Voto nº 6027

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelo Requerido contra a r. sentença que julgou procedente em relação a ele a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações do Apelante quanto a) à sua posse mansa e pacífica do bem e a inércia dos demais herdeiros; b) o rateio das despesas do imóvel; c) a ausência de laudo técnico para fixação de aluguéis.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que, não obstante as irresignações do Apelante, a posse por ele alegada não transpassou a mera permissão ou tolerância dos demais herdeiros (art. 1.208, CC), de forma que esta não é o bastante para induzir a existência de posse com animus domini para eventual Usucapião do bem. 4. Herdeiros que se equiparam a condôminos do imóvel em disputa do bem indivisível, não havendo que se falar em posse do Requerido com animus domini. 5. Princípio da Saisine. 6. Posterior partilha do bem, atribuindo a cada parte seu quinhão hereditário. 7. Não acolhimento do pedido de rateio das despesas do imóvel dos últimos 40 anos: Ocupante do bem, de forma exclusiva, que deve arcar com o pagamento das custas relativas à posse, como o faz no tocante aos impostos e demais despesas do bem. 8. Situação em que não houve arbitramento líquido de aluguel, sendo desnecessária a apresentação de laudo técnico, sendo bem determinado pelo Juízo Singular que tal questão seja definida em liquidação de sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Os herdeiros se equiparam a condôminos do imóvel em disputa do bem indivisível, não havendo que se falar



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em posse do Requerido com animus domini. Posterior partilha com atribuição da quota-parte a cada um dos herdeiros. Ocupante do imóvel que reconhece a propriedade dos demais condôminos”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 145/151 que julgou procedente Ação de Cobrança de Aluguéis de Imóvel Comum ajuizada por Helena Maria Adami Morotti e Outros, ora Apelados, contra Jesus Angelo Adami, ora Apelante, nos seguintes termos: *“No mais, julgo PROCEDENTES os pedidos autorais, a fim de condenar o réu JESUS ANGELO ADAMI a pagar à parte autora os alugueis vencidos e vincendos, cabíveis desde a citação, conforme fundamentação supra, e a serem apurados em fase de cumprimento de sentença. Nestes termos, extingo o processo, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno o requerido Jesus ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios que fixo, por EQUIDADE, em R\$1.500,00, à luz do que dispõe o artigo 85, § 8º, do CPC, ressalvada a gratuidade judiciária concedida”.*

Em suas razões de apelação (e-fls. 154/157), insurge-se a Apelante, sustentando sua posse mansa e pacífica do bem e a inércia dos demais herdeiros. Aduz a ausência de laudo técnico para fixação de aluguéis. Ressalta o rateio das despesas do imóvel. Pretende a improcedência da ação ou, subsidiariamente, o rateio proporcional das despesas do imóvel entre os condôminos, com compensação dos valores já pagos pelo Apelante. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da parte autora pela manutenção da r. sentença, às e-fls. 161/163.

O recurso preencheu regularmente os



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram que as partes são proprietárias comuns do imóvel guerreado nos autos, todavia, aduzem que apenas os Réus ocupam a totalidade do bem, sem pagamento de qualquer valor a título de aluguel, sendo que o Requerido Jesus utiliza-se do imóvel comercial, e o Requerido Ailton do imóvel residencial. Pretenderam a condenação dos Requeridos ao pagamento de aluguéis.

Citado, o Requerido Jesus alegou que sempre exerceu a posse mansa e pacífica sobre o bem, sem qualquer oposição dos condôminos. No mais, aduziu que se utiliza do imóvel como meio de sobrevivência, já que sua oficina de bicicletas lá se localiza. Em sede de pedido contraposto, pleiteou o rateio de todas as despesas do bem dos últimos quarenta anos, as quais foram integralmente suportadas por ele.

Citado, o Requerido Ailton alegou que, mesmo antes de sua citação, mais precisamente em julho de 2024, desocupou o imóvel, de forma que não pode ser condenado ao pagamento de aluguéis devidos apenas após a perfectibilização do ato citatório. Salientou, ainda, que não houve notificação prévia encaminhada pelos Autores, o que faz presumir a concordância com o uso exclusivo do bem.

Sobreveio a r. sentença julgando o feito extinto em relação ao Correquerido Ailton, e procedente em relação ao Correquerido Jesus.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pois bem, em que pese as irresignações do Apelante, razão não assiste a ele.

Cinge-se a presente controvérsia quanto ao debate relativo aos seguintes tópicos ventilados nas razões de apelação do correquerido: a) sua posse mansa e pacífica do bem e a inércia dos demais herdeiros; b) o rateio das despesas do imóvel; c) a ausência de laudo técnico para fixação de aluguéis.

Passo ao exame de cada questão.

a) No tocante à alegação de que exerceria sua posse mansa e pacífica, além da inércia dos demais herdeiros quanto ao imóvel, destaque-se que pelo princípio da Saisine, (CC, art.1784), *“aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”* e nos termos do disposto no art.1791, parágrafo único, do CC, *“até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse de herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio”*.

No caso em testilha, não há que se falar em omissão dos herdeiros, sendo certo que a sua posse como regra, deve ser entendida como mera tolerância dos demais herdeiros, não sendo o bastante para induzir a existência de posse com animus domini para eventual Usucapião do bem.

Saliente-se que os herdeiros se equiparam a condôminos do imóvel em disputa do bem indivisível, não havendo que se falar em posse do Requerido com *animus domini*.

Por fim, a alegação do Apelado não pode subsistir porque, ainda que ele tenha possuído o bem por mais de 40 anos, sem oposição, fato que não foi submetido ao contraditório, as partes promoveram o

regular inventário e a partilha do bem em questão, no ano de 2017, adquirindo a propriedade do imóvel, de acordo com seus quinhões (e-fls. 11/18).

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“Apelação cível. Ação de usucapião extraordinário. Sentença de procedência. Reforma. Ré-apelante proprietária registral do bem em condomínio com o falecido companheiro da autora. Falecimento acarretou a transferência do patrimônio aos quatro filhos herdeiros. Aplicação do artigo 1784 do Código Civil (direito de saisine). Companheira supérstite fez uso exclusivo da coisa por mera tolerância dos proprietários (filhos e ex-mulher do “de cujus”). Atos de permissão ou tolerância não induzem posse (art. 1.208 do Código Civil). Posse mansa e pacífica não caracterizada. Existência de um condomínio entre a autora, os herdeiros do seu companheiro falecido e a sua ex-mulher. Posse exclusiva não identificada. Sentença reformada para julgar a ação improcedente. Ônus da sucumbência invertido, observada a concessão da justiça gratuita à parte autora. Resultado. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1000610-05.2018.8.26.0168; Relator: Edson Luiz de Queiróz; 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP, em 27/02/2023).

b) Quanto ao pedido de rateio das despesas relativas ao bem nos últimos 40 anos, ressalte-se que justamente por reconhecer que ocupou o bem, e forma exclusiva por todos esses anos é que ele deve arcar



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com o pagamento das custas relativas à posse, como o faz no tocante aos impostos e às demais despesas inerentes à posse.

Conforme bem observado pelo Juízo Singular, *“Quanto às despesas de água, luz, eventual condomínio e IPTU, o réu juntou aos autos suas despesas inerentes ao uso do bem, e é pacífico o entendimento jurisprudencial de que devem ser atribuídas ao possuidor direito, ou seja, ao réu JESUS ANGELO ADAMI”* (e-fls. 149).

Em casos análogos, é pacífico nesta Corte:

"APELAÇÃO CÍVEL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. HERDEIROS. REVELIA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE RELATIVA. PLEITO DE RECEBIMENTO DE LOCATIVOS. LOCAÇÃO A TERCEIRO. REPASSE DE PARTE DOS VALORES RECEBIDOS PELA LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM COMUM. DIVISÃO QUE DEVE OBSERVAR O QUINHÃO CABÍVEL A CADA HERDEIRO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VALOR DO LOCATIVO. APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. IPTU. DESPESA AFETA AO EXERCÍCIO DA POSSE DO IMÓVEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Estando um dos herdeiros na posse exclusiva do imóvel a ser partilhado, que está locado a terceiro, de rigor o repasse de parte dos valores recebidos pela locação do imóvel em comum em favor do outro, a fim de evitar o enriquecimento sem causa daquele (CC, art. 884). 2. Deve ser excepcionada a presunção de veracidade das alegações de fato formuladas na exordial quando elas são parcialmente inverossímeis e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

estão em contradição com a prova acostada nos autos. Inteligência do art. 345, IV, do CPC. 3. O valor dos locativos deve ser apurado em sede de liquidação de sentença, por meio de apresentação de contratos de locação e de recibos de pagamento recentes ou por prova pericial técnica, caso desocupados os imóveis. 4. O pagamento de IPTU deve ser efetuado pelo condômino que exerce a posse do bem ou pelo locatário. Precedentes” (TJSP; Apelação Cível 1010933-43.2022.8.26.0002; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, em 27/04/2023).

c) Finalmente, quanto à ausência de laudo técnico para fixação de aluguéis, saliente-se que não houve arbitramento líquido de aluguel, desnecessária, portanto, a apresentação de laudo técnico na fase de conhecimento, sendo bem determinado pelo Juízo Singular que o valor locatício seja apurado por meio de liquidação de sentença, não cabendo tal discussão neste momento processual.

Assim, tendo sido bem lançada, com base na prova dos autos e conforme a legislação vigente, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que o Requerido Jesus arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos dos Autores, ora majorados para R\$ 1.700,00, com base no art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade deferida ao Apelante.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora