



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

RELATOR: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

APELANTE: VALTER QUEIROZ TEIXEIRA E OUTROS

APELADO: ELISIENE RODRIGUES TEIXEIRA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO HEREDITÁRIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM. PRELIMINARES DE NULIDADE DA SENTENÇA E CERCEAMENTO DE DEFESA. LEGITIMIDADE PASSIVA DE COERDEIRA. AUSÊNCIA DE PROVA DA AUTONOMIA JURÍDICA DO SEGUNDO PAVIMENTO. MANUTENÇÃO DO VALOR DA TAXA DE OCUPAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente pedido de arbitramento de aluguéis em favor de coerdeira privada da fruição de imóvel integrante de condomínio hereditário, condenando os réus ao pagamento de taxa de ocupação proporcional à sua fração ideal. Os apelantes suscitam nulidade da sentença por deficiência de fundamentação e cerceamento de defesa, alegam ilegitimidade passiva de uma das rés, sustentam que o segundo pavimento constitui bem autônomo insuscetível de integrar a base de cálculo da indenização e requerem a realização de perícia judicial ou a reforma integral da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há cinco questões em discussão: (i) definir se a sentença é nula por deficiência de fundamentação; (ii) estabelecer se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial; (iii) determinar se a corré é parte legítima para responder pela demanda; (iv) definir se o segundo pavimento possui autonomia jurídica apta a afastar sua inclusão na base de cálculo da taxa de ocupação; e (v) estabelecer se o arbitramento da indenização e o respectivo termo inicial observam o regime jurídico do condomínio hereditário.

PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO





Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

III. RAZÕES DE DECIDIR

A sentença enfrenta de forma suficiente as questões essenciais da controvérsia, sendo desnecessário o exame individualizado de todos os argumentos das partes quando os fundamentos adotados são aptos a sustentar a conclusão, nos termos do art. 489, § 1º, do CPC.

O indeferimento da prova pericial não configura cerceamento de defesa, pois o juízo oportuniza a produção de provas documentais, avaliações e anúncios imobiliários, formando convencimento com base no conjunto probatório disponível, podendo rejeitar diligências inúteis ou desnecessárias.

A legitimidade passiva é aferida pela narrativa da petição inicial, que atribui à corré a condição de coerdeira e ocupante, direta ou indireta, do bem comum, circunstância suficiente para justificar sua presença no polo passivo.

A alegação de autonomia jurídica do segundo pavimento não se comprova por ausência de matrícula própria, registro imobiliário, formal de partilha, instituição de direito real de laje, reconhecimento de usucapião ou outro título hábil a excluir a unidade do patrimônio hereditário comum.

O condomínio hereditário submete-se às regras do condomínio comum até a partilha, impondo ao condômino que utiliza exclusivamente o imóvel a obrigação de indenizar os demais coproprietários privados da fruição proporcional do bem.

A utilização exclusiva do imóvel comum autoriza o arbitramento de taxa de ocupação em favor da coproprietária impedida de exercer os atributos da propriedade, observando-se como termo inicial a oposição formal manifestada, ao menos, com o ajuizamento da ação e a citação dos réus.

O arbitramento do valor locatício com base em avaliações e anúncios imobiliários produzidos sob contraditório constitui critério idôneo para fixação da indenização, inexistindo prova apta a justificar a exclusão do segundo pavimento ou a alteração da quantia estabelecida.

A extinção de ações anteriores sem resolução do mérito não impede o ajuizamento da presente demanda nem produz coisa julgada material sobre o direito ao recebimento da taxa de ocupação.

PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO





Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

A fundamentação da sentença é suficiente quando enfrenta as questões essenciais ao julgamento, ainda que não responda individualmente a todos os argumentos das partes.

O indeferimento de prova pericial não caracteriza cerceamento de defesa quando o conjunto probatório disponível é suficiente para o julgamento da causa.

A legitimidade passiva do coerdeiro decorre da pertinência subjetiva revelada pela narrativa da petição inicial e somente é afastada mediante prova inequívoca da inexistência de vínculo com a relação jurídica controvertida.

A autonomia jurídica de unidade integrante de imóvel hereditário exige demonstração por título jurídico idôneo e publicidade registral, não bastando alegações de construção ou posse exclusiva.

O coerdeiro que exerce uso exclusivo de imóvel integrante de condomínio hereditário deve indenizar os demais coproprietários privados da fruição, sendo a taxa de ocupação devida a partir da oposição formal ao uso exclusivo.

O arbitramento da taxa de ocupação pode ser realizado com base em elementos objetivos de mercado regularmente submetidos ao contraditório, independentemente de prova pericial.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 98, 99, § 3º, 369, 370, 371, 489, § 1º, IV e VI, e 1.012. CC, arts. 1.314, 1.319, 1.326, 1.784 e 1.791, parágrafo único. Lei nº 13.465/2017.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 570.723/RJ, Terceira Turma; STJ, REsp 1.966.556/SP.



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos esta APELAÇÃO CÍVEL nº **0801902-67.2022.8.19.0037**, em que são **Apelantes:** VALTER QUEIROZ TEIXEIRA E OUTROS e **Apelado:** ELISIENE RODRIGUES TEIXEIRA.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado/ Antiga 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **CONHECER E NEGAR** provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de **ação de arbitramento de aluguéis** ajuizada por **ELISIENE RODRIGUES TEIXEIRA** em face de **WALDIR QUEIROZ TEIXEIRA, WILMA TEIXEIRA GUARALD SILVA e VALTER QUEIROZ TEIXEIRA**, na qual a autora afirma ser coproprietária, por representação de seu pai pré-morto, de 25% do imóvel situado à Rua General Argolo, nº 86, bairro Cordoeira, Nova Friburgo/RJ, recebido por herança de Arcelino Teixeira e Alverina de Araújo Teixeira.

Sustentou a autora que os réus, seus tios paternos, seriam titulares dos 75% restantes e exerceriam a posse exclusiva do imóvel, composto por duas casas independentes, impedindo-a de utilizar o bem comum ou de receber a contraprestação correspondente ao seu quinhão. Requereu, assim, a condenação dos demandados ao pagamento mensal de taxa de ocupação no valor de R\$ 600,00, equivalente a 25% do valor

PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO





Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

locatício estimado para os dois imóveis, além de parcelas retroativas desde o óbito dos autores da herança.

Em contestação, os réus arguíram a ilegitimidade ativa da autora, sob o argumento de que a matéria já teria sido objeto de ações anteriormente extintas no Juizado Especial Cível, bem como a ilegitimidade passiva da ré Wilma, ao fundamento de que ela residiria em sobrado pertencente ao espólio de seu falecido marido, Amilton Guarald, e não no imóvel comum dos herdeiros de Arcelino e Alverina.

No mérito, defenderam a inexistência de notificação prévia e a improcedência do pedido de arbitramento de aluguéis.

O juízo de origem **saneou o feito**, rejeitou as preliminares de ilegitimidade ativa e passiva, deferiu a produção de prova documental suplementar e oral, indeferiu a perícia em razão do custo e determinou a apresentação de elementos documentais relativos ao valor locatício do bem.

Realizada audiência, as partes não produziram outras provas, tendo sido concedido prazo para juntada de avaliações idôneas de corretores ou imobiliárias acerca do valor de mercado.

Sobreveio sentença de parcial procedência, que reconheceu a legitimidade passiva da ré Wilma, assentou ser incontroversa a copropriedade do imóvel e fixou a taxa de ocupação em favor da autora a



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

partir da citação, afastando apenas o pedido de retroação à data do óbito dos autores da herança. O dispositivo foi lavrado nos seguintes termos:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido formulado para arbitrar o valor de aluguel mensal devido pelos réus à autora em R\$ 620,00, correspondente à proporção de 25% de seu quinhão sobre o imóvel situado à Rua General Argolo, nº 86, bairro Cordoeira, Nova Friburgo/RJ, sendo R\$ 310,00 referentes a cada bem, primeiro andar com garagem e segundo andar. Determino que o pagamento se dê a partir da data da citação, com atualização monetária pelo IGP-M e juros de 1% ao mês a partir do vencimento de cada parcela. Indefiro o pedido de retroação à data do óbito dos autores da herança, diante da ausência de oposição anterior formalmente comprovada. Condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, ressalvada eventual gratuidade de justiça.

Inconformados, **os réus interpuseram apelação**. Em suas razões, requerem, inicialmente, a concessão de gratuidade de justiça. Alegam nulidade da sentença por ausência de fundamentação, cerceamento de defesa e falta de apreciação das provas produzidas.

Sustentam, em especial, que a ré Wilma é parte ilegítima, pois o segundo pavimento teria sido vendido ou autorizado pelos genitores a seu falecido marido, que teria construído o sobrado há décadas, razão pela qual tal unidade não integraria o acervo hereditário comum.



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

Defendem, ainda, que a sentença não teria observado adequadamente os elementos de avaliação locatícia e que seria necessária perícia por corretor de imóveis.

Pedem a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da sentença para reconhecer a ilegitimidade passiva da ré Wilma e afastar a condenação.

Contrarrazões apresentadas.

Passo ao V O T O

Conheço do recurso, diante da presença de seus requisitos de admissibilidade.

Ab initio, defiro aos apelantes a gratuidade de justiça para fins recursais, sem efeitos retroativos e sem prejuízo de eventual impugnação específica, à luz dos arts. 98 e 99 do Código de Processo Civil. Tal deferimento, contudo, não afasta a condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais, cuja exigibilidade ficará suspensa enquanto subsistir a situação de insuficiência de recursos, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo ao apelo não comporta exame útil neste momento processual, uma vez submetido o recurso ao julgamento colegiado de mérito. De todo modo, a apelação contra sentença condenatória proferida em procedimento comum, como regra, é



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

recebida também no efeito suspensivo, nos termos do art. 1.012 do CPC, ressaltadas hipóteses legais específicas que não foram demonstradas na espécie.

No mérito, a controvérsia recursal cinge-se em definir se a sentença deve ser anulada por deficiência de fundamentação ou cerceamento de defesa e, superada essa preliminar, se há elementos suficientes para afastar a legitimidade passiva da ré Wilma Teixeira Guarald Silva ou para excluir do arbitramento o segundo pavimento do imóvel apontado pelos recorrentes como bem autônomo.

Não prospera a alegação de nulidade por ausência de fundamentação. A sentença recorrida, ainda que concisa, enfrentou as questões essenciais ao deslinde da causa, notadamente a legitimidade da ré Wilma, a copropriedade do imóvel, a privação da autora quanto ao uso da coisa comum, a incidência dos arts. 1.319 e 1.326 do Código Civil, o termo inicial da obrigação e o critério de fixação do valor locatício. O art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC não impõe ao julgador o dever de responder a cada argumento secundário ou repetir todos os elementos documentais invocados pelas partes, mas sim o de enfrentar os fundamentos capazes de infirmar a conclusão adotada, o que ocorreu na hipótese vertente.

Também não se verifica cerceamento de defesa. Conforme se extrai dos autos, a decisão saneadora deferiu prova documental suplementar e oral, indeferiu a perícia em razão do custo e determinou que as partes apresentassem laudos, anúncios ou avaliações imobiliárias da região, como meios probatórios moralmente legítimos e aptos a influir na formação do convencimento judicial, nos termos dos arts. 369, 370 e 371 do



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

CPC. Na audiência de instrução, as partes não produziram outras provas e foi concedido prazo para juntada de elementos relativos ao valor de mercado.

O julgamento, portanto, apoiou-se no conjunto probatório documental efetivamente formado, sendo certo que o juiz, destinatário da prova, pode indeferir diligências inúteis, desnecessárias ou desproporcionais.

A insurgência relativa à ilegitimidade passiva da ré Wilma igualmente não merece acolhida.

A legitimidade, em regra, é aferida à luz da narrativa deduzida na inicial e da pertinência subjetiva entre a parte demandada e a relação jurídica controvertida. A autora afirmou que todos os réus são coerdeiros do imóvel situado à Rua General Argolo, nº 86, e que os demandados exercem, direta ou indiretamente, a posse exclusiva do bem comum, impedindo-a de usufruir a fração ideal de 25% que lhe caberia. Essa narrativa é suficiente para justificar a presença da ré no polo passivo, sobretudo porque a própria contestação reconhece que Wilma é herdeira de Arcelino e Alverina, embora sustente que sua residência se localizaria em construção pertencente ao espólio de seu falecido marido.

A tese defensiva, em verdade, desloca a discussão para o mérito probatório: saber se o sobrado existente no segundo pavimento foi validamente destacado do imóvel comum, por aquisição, construção autônoma, direito de laje, usucapião ou outro título juridicamente oponível à autora.



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

Ocorre que os **documentos disponibilizados** não revelam **matrícula própria, formal de partilha, escritura pública, registro imobiliário, reconhecimento judicial de usucapião, instituição formal de direito real de laje** ou outro título hábil a demonstrar que o segundo pavimento deixou de integrar o bem hereditário descrito na inicial.

A mera alegação de que Amilton Guarald teria adquirido a laje ou custeado a construção, ainda que acompanhada de referências a atos administrativos municipais, não basta, por si só, para afastar a copropriedade hereditária ou excluir a responsabilidade dos ocupantes perante a coerdeira privada da fruição.

Convém salientar que o direito real de laje, introduzido no Código Civil pela Lei nº 13.465/2017, exige configuração jurídica própria e publicidade registral para produzir plena eficácia perante terceiros. Do mesmo modo, a usucapião pressupõe reconhecimento judicial ou extrajudicial em procedimento próprio, com contraditório adequado e exame dos requisitos legais.

Nenhuma dessas vias pode ser presumida incidentalmente nesta ação de arbitramento de aluguéis a partir de afirmações genéricas de posse antiga ou de construção realizada há décadas.

O quadro probatório, assim, **não autoriza a exclusão da ré Wilma do polo passivo nem a retirada automática do segundo pavimento da base de cálculo da taxa de ocupação**. A conclusão seria diversa se houvesse prova documental segura de autonomia jurídica do



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

sobrado ou de ausência de posse, direta ou indireta, da ré sobre qualquer parcela do bem comum.

Todavia, diante do material constante dos autos, permanece hígida a premissa adotada pelo juízo de origem: o imóvel indicado na inicial **constitui bem comum dos herdeiros**, e a autora, coproprietária de fração ideal, **não exerce a posse direta nem auferir frutos** correspondentes ao seu quinhão.

No ponto central da demanda, a sentença está em consonância com o regime jurídico do condomínio hereditário. Nos termos do art. 1.784 do Código Civil, aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários. Até a partilha, o direito dos coerdeiros quanto à propriedade e posse da herança é indivisível e regula-se pelas normas relativas ao condomínio, consoante dispõe o art. 1.791, parágrafo único, do mesmo diploma. Daí decorre que cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, mas responde aos demais pelos frutos que percebeu e pelo dano que lhes causou, na forma dos arts. 1.314, 1.319 e 1.326 do Código Civil.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, alicerçada no art. 1.319 do Código Civil, reconhece que a utilização exclusiva de coisa comum indivisa, impedindo o exercício dos atributos da propriedade pelos demais consortes, enseja indenização proporcional aos coproprietários privados da fruição. No REsp 570.723/RJ, a Terceira Turma assentou, em caso de herdeiros, que aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deve pagar aos demais valores a título de aluguel proporcional



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

quando demonstrada oposição à ocupação exclusiva, devendo o termo inicial coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial.

A orientação foi reafirmada, em perspectiva geral, no REsp 1.966.556/SP, no qual se registrou que a jurisprudência da Corte Superior admite, como regra, indenização pelo uso exclusivo do bem comum, ressalvadas circunstâncias excepcionais que afastem o enriquecimento sem causa ou revelem desproporcionalidade, como ocorre nas hipóteses de medida protetiva de urgência em contexto de violência doméstica. Nada semelhante se verifica no caso sub judice.

Na hipótese vertente, a oposição da autora ficou configurada, ao menos, com o ajuizamento da ação e a consequente citação dos réus. A própria sentença afastou a retroação à data do óbito dos autores da herança, justamente por não identificar oposição anterior formalmente comprovada. Com isso, preservou-se a orientação do STJ e evitou-se a cobrança de parcelas pretéritas sem marco objetivo de constituição em mora.

No que concerne ao valor arbitrado, a sentença adotou critério compatível com as provas disponíveis. A autora estimou, na inicial, aluguel de R\$ 1.200,00 para a casa térrea com garagem e R\$ 1.200,00 para o sobrado, totalizando R\$ 600,00 mensais em favor de seu quinhão de 25%. O pedido deduzido, contudo, tem natureza de arbitramento da taxa de ocupação correspondente à fração ideal da autora sobre o valor locatício do bem comum, de modo que a quantia indicada na inicial funciona como estimativa inicial sujeita à valoração judicial a partir dos elementos de mercado regularmente submetidos ao contraditório.



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

O juízo de origem, após oportunizar a juntada de avaliações e anúncios, registrou que imóveis semelhantes no bairro Cordoeira eram ofertados entre R\$ 880,00 e R\$ 1.600,00 mensais e fixou o valor médio de R\$ 1.240,00, do qual resultam R\$ 310,00 correspondentes a 25% para cada uma das duas unidades consideradas, alcançando o total de R\$ 620,00 mensais.

Não há, nesse ponto, contradição capaz de infirmar o dispositivo. A fundamentação menciona o valor de R\$ 310,00 como fração de 25% sobre o valor médio de R\$ 1.240,00, e o dispositivo esclarece que tal quantia se refere a cada bem, primeiro andar com garagem e segundo andar. Como a própria inicial descreve duas casas independentes, atribui valor locatício individual a cada uma e submete a pretensão ao arbitramento judicial, a conclusão sentencial apenas aplicou o percentual hereditário da autora às duas unidades cuja autonomia jurídica não foi comprovadamente afastada pelos réus, sem extrapolar a causa de pedir nem a providência jurisdicional postulada.

Também não se pode acolher a pretensão de anulação da sentença para realização de perícia judicial. O arbitramento de taxa de ocupação não exige, invariavelmente, prova pericial, sobretudo quando o próprio saneador determinou a apresentação de avaliações, laudos ou anúncios imobiliários e quando as partes puderam instruir o feito com elementos de comparação de mercado. A discordância dos apelantes quanto ao resultado da valoração probatória não demonstra, por si só, cerceamento de defesa nem impõe retorno dos autos à origem.



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

Ressalte-se, por fim, que as anteriores extinções sem resolução de mérito mencionadas na contestação e no apelo não impedem a presente demanda. A extinção por ilegitimidade ou ausência de pressuposto processual não forma coisa julgada material sobre o direito ao recebimento de taxa de ocupação, e a própria narrativa das partes indica que as ações anteriores foram extintas sem exame do mérito. Ademais, a autora ajuizou a presente ação na qualidade de coerdeira que afirma estar privada da fruição do bem comum, pretensão que encontra amparo no regime do condomínio hereditário.

Diante desse panorama, a sentença deve ser mantida integralmente. Os apelantes não demonstraram nulidade processual, ilegitimidade passiva, autonomia jurídica do segundo pavimento, inadequação objetiva do valor arbitrado ou necessidade de alteração do termo inicial. A solução adotada em primeiro grau preserva o equilíbrio entre os coerdeiros, evita o enriquecimento sem causa de quem usufrui exclusivamente do bem comum e limita a cobrança ao período posterior à oposição judicial.

Ex positis, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se integralmente a sentença. Deixo de majorar os honorários advocatícios em grau recursal, uma vez que a verba sucumbencial já foi fixada no patamar máximo de 20% sobre o valor atualizado da condenação, observados os limites do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, bem como a gratuidade de justiça ora deferida aos apelantes para fins recursais e a suspensão de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do mesmo diploma.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO



Apelação Cível nº. 0801902-67.2022.8.19.0037

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**
Relator

PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO

Rua Dom Manuel, 37, 4º andar – Sala 434 – Lâmina III Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP
20010-090 Tel.: + 55 21 3133-6008 – E-mail: 01cdirpriv@tjrj.jus.br

