



**APELAÇÃO Nº 0007505-53.2018.8.19.0213**

**APELANTE: VALDAIR DA SILVA QUEIROZ**

**APELADOS: ESPÓLIO DE LAERCIO DE QUEIROZ e THIAGO DE OLIVEIRA QUEIROZ**

**ORIGEM: NILÓPOLIS 2ª VARA CÍVEL**

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ESPÓLIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES. USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL POR CO-HERDEIRO. IMÓVEL DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO RÉU. INEXIGIBILIDADE DE ALUGUEL.**

**I. Caso em exame:** Apelação cível interposta por co-herdeiro contra sentença que o condenou ao pagamento de alugueres mensais em favor do espólio, pelo uso exclusivo de três unidades imobiliárias situadas no mesmo terreno (Apartamento 101, Apartamento Térreo e Galpão), fixados com base em laudo pericial, insurgindo-se o recorrente apenas contra a condenação relativa ao imóvel situado no pavimento térreo, sob o argumento de que se trata de bem de sua propriedade exclusiva.

**II. Questão em discussão:** A questão em discussão é estabelecer se é exigível o pagamento de aluguel em favor do Espólio do imóvel do pavimento térreo.

**III. Razões de decidir:** O recurso versa apenas sobre o imóvel do térreo. O arbitramento de aluguel em favor do espólio pressupõe que o bem integre o acervo hereditário partilhável, sendo juridicamente impossível exigir contraprestação pelo uso de



**17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATORA: DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA**

imóvel de propriedade exclusiva do ocupante. A prova documental constante dos autos, inclusive aquela juntada pela própria autora, demonstra que o imóvel situado no pavimento térreo está cadastrado em nome do réu, não compondo o patrimônio deixado pelo *de cujus*. Elementos adicionais de convicção, como fatura de serviço de internet e IPTU do imóvel, corroboram a titularidade exclusiva do apelante sobre a unidade térrea. A manutenção da condenação quanto ao imóvel térreo implicaria enriquecimento sem causa do espólio, que perceberia frutos civis de bem que não lhe pertence.

**IV. Dispositivo: Recurso provido.**

### **ACÓRDÃO**

Examinados e discutidos os autos do recurso em referência, em que constam como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no sentido do julgamento do presente recurso nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

***Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira – Relatora***



## RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta pelo réu em face de sentença assim proferida, index 279:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, extinguindo o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I do CPC, para condenar o réu a pagar ao autor a título de indenização pela fruição exclusiva do bem comum, o valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, devidos a contar da citação até a efetiva desocupação do imóvel ou a conclusão da partilha, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática de Débitos deste Tribunal de Justiça e acrescidos dos juros de mora na forma do artigo 406 do Código Civil contados de cada vencimento, observada a orientação de pagamento contida no corpo do julgado.

Em face da sucumbência, arcará o réu com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, os últimos arbitrados em 10% do valor da condenação que vier a ser apurada, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, verbas estas suspensas na forma do art. 98, § 3º do CPC, eis que deferida à justiça gratuita a parte ré.

Apela o réu, index 310. Sustenta que a sentença incorreu em erro ao não observar que o apartamento térreo é de sua exclusiva propriedade e jamais integrou o monte partilhável do espólio, fato que estaria comprovado



**17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATORA: DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA**

nos autos do inventário (processo nº 0014266-54.2015.8.19.0036). Argumenta que, por razões óbvias, imóvel próprio não pode compor o espólio, devendo a incidência de alugueres recair apenas sobre o galpão e o apartamento 101. Requer o provimento do recurso para corrigir a contradição apontada, excluindo-se o imóvel térreo da base de cálculo da indenização.

Contrarrazões, index 317, pelo desprovimento do apelo.

Na origem, trata-se de ação de arbitramento de aluguel c/c tutela provisória de evidência ajuizada pelo ESPÓLIO DE LAERCIO DE QUEIROZ, representado pelo inventariante Thiago de Oliveira Queiroz, em face de VALDAIR DA SILVA QUEIROZ. Narra que autor e réu são co-herdeiros e que o réu utiliza, de forma exclusiva, três imóveis que compõem o acervo hereditário (apartamento 101, imóvel térreo e galpão), sem repassar qualquer valor aos demais herdeiros. Pleiteou o arbitramento de aluguel correspondente a 66,66% do valor locativo, referente à quota-parte dos demais herdeiros.

Deferida a gratuidade de justiça à autora no index

Contestação, index 46. Argui as preliminares de incompetência do juízo, inépcia da inicial e defeito de representação. No mérito, alegou que o imóvel térreo é de sua propriedade e que cuidava do falecido, questionando a legitimidade da cobrança antes da partilha. Impugnou o valor da causa e requereu a gratuidade de justiça.

Pede o réu a juntada de documentos, index 51.

Réplica, index 69.

Requer o autor a produção de prova pericial e oral, index 83.



Declínio da competência para o juízo da 2ª Vara Cível de Nilópolis, tendo em vista que há perante esse juízo tramitação de ação de inventário (processo nº 0014266-54.2015.8.19.0036).

Decisão de saneamento do processo, index. 151. O Juízo indeferiu a tutela de evidência por ausência de elementos sólidos para fixação imediata do aluguel, deferiu a gratuidade de justiça ao réu, acolheu a impugnação ao valor da causa, fixando-o em R\$ 10.000,00, e determinou o apensamento aos autos do inventário. Fixou como ponto controvertido o valor do aluguel do imóvel ocupado e deferiu a produção de provas pericial, testemunhal, documental superveniente e depoimento pessoal.

Laudo de perícia, index 200.

### **É O RELATÓRIO.**

### **VOTO.**

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia recursal à análise da obrigatoriedade de pagamento de alugueres pelo coerdeiro, ora apelante, em favor do espólio, pelo uso exclusivo de bens imóveis.

A sentença recorrida condenou o réu ao pagamento mensal R\$ 4.329,07, englobando a fruição de três unidades distintas situadas no mesmo terreno: (i) Apartamento 101; (ii) Apartamento Térreo; e (iii) Galpão.

Inicialmente, impende delimitar a extensão da devolutividade recursal. Da leitura atenta das razões de apelo, verifica-se que o recorrente não se insurge contra a fixação de alugueres referentes ao Apartamento 101 e ao



**17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATORA: DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA**

Galpão. A tese defensiva limita-se, exclusivamente, à titularidade e à consequente inexigibilidade de contraprestação pecuniária relativa ao imóvel situado no pavimento térreo.

Assiste razão ao apelante.

Para que seja cabível o arbitramento de aluguel em favor do espólio, é pressuposto jurídico que o bem em questão integre o acervo hereditário partilhável. Não se pode compelir alguém a pagar aluguel pelo uso de imóvel que lhe pertence exclusivamente. A prova documental, analisada em conjunto com a narrativa fática, corrobora a tese de que o imóvel térreo pertence ao réu, não compondo o patrimônio deixado pelo *de cujus*.

Com efeito, a própria parte autora instruiu a inicial com documento que comprova a titularidade do réu sobre o referido bem. **O documento de index 23** demonstra que o cadastro do referido imóvel encontra-se em nome do réu, Valdair da Silva Queiroz. Veja-se:



BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

|                                                    |                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Inscrição: 935333                                  | Código Reduzido: 44047               |
| Inscrição Anterior:                                | Inscrição Origem:                    |
| Uso: Residencial                                   | Tipo de Imposto: Predial Residencial |
| LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL                              |                                      |
| Logradouro: LUCY FLORES                            | Número: 32                           |
| Complemento:                                       | Zona Fiscal: Zona Fiscal "B"         |
| Bairro: Santa Terezinha                            | Lote: 181-B                          |
| Loteamento:                                        | Quadra: 09                           |
| NOME DO PROPRIETÁRIO / ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA |                                      |
| Nome do Proprietário: VALDAIR DA SILVA QUEIROZ     |                                      |
| CPF/CNPJ: 182.250.817-50                           | RG:                                  |
| Endereço: LUCY FLORES                              | Número:                              |
| Complemento:                                       | Bairro: Edson Passos                 |
| Cidade/Município: Mesquita                         | CEP: 26584-200 UF: RJ                |
| Email:                                             | Tel:                                 |
| NOME DO COMPROMISSÁRIO                             |                                      |
| Compromissário:                                    |                                      |
| Email:                                             | Tel:                                 |
| INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO                     |                                      |
| Área Construída (m²): 47,84                        | Isenção: 15 - Idoso - Art 30, III L  |
| Situação: NORMAL                                   |                                      |
| INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO                        |                                      |
| Área (m²): 450,00                                  | Testada Real:                        |
| Fração Ideal: 0                                    | Nº Frentes:                          |
| VALOR VENAL                                        |                                      |
| Total: R\$30.263,21                                |                                      |
| CARACTERÍSTICAS                                    |                                      |
| Tipo Imóvel: isolada                               | Patrimônio:                          |
| Estado de Conservação                              |                                      |

Tal prova documental, trazida pelo próprio recorrido, confere veracidade à narrativa defensiva e possui força probante suficiente para afastar a presunção de que tal bem comporia o acervo hereditário.

A prova é robustecida por outros elementos de convicção presentes nos autos, tais como a **fatura de internet da operadora Claro, datada de período pretérito e acostada no index 55**, que comprova a posse e a titularidade de serviços vinculados ao imóvel em nome do apelante, bem como o **IPTU do complemento (imóvel térreo) anexado pelo perito no index 258**, que também aponta o recorrente como contribuinte e responsável tributário. Confira-se:





PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA

claro



A conta do seu  
Telefone Fixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MESQUITA

Secretaria Municipal de Fazenda

IPTU 2024



|                                                                                                                           |                                  |                                 |                         |                           |                           |              |                               |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------------|
| Proprietário<br>VALDAIR DA SILVA QUEIROZ                                                                                  |                                  |                                 |                         |                           |                           |              |                               |                       |
| Contribuinte Responsável<br>VALDAIR DA SILVA QUEIROZ                                                                      |                                  |                                 |                         |                           |                           |              |                               |                       |
| Localização do Imóvel<br>Rua LUCY FLORES, Nº32 Qda: 09 - Lote: 181-B /<br>Santa Teresinha - Mesquita - RJ - CEP: 20581200 |                                  |                                 |                         |                           |                           |              |                               |                       |
| Ano<br>2024                                                                                                               | Código Reduzido<br>44847         | Inscrição Localização<br>935333 | Imposto<br>Predial      | Alíquota<br>0,81 %        | Área do Terreno<br>458,88 | F.L.<br>0,11 | Área Construída (m²)<br>47,84 | Nº Parcelas<br>8 / 18 |
| Valor Venal Terreno<br>15.639,85                                                                                          | Valor Venal Predial<br>57.367,34 | Valor Venal Total<br>73.007,19  | Valor do IPTU<br>331,18 | Taxa Coleta Lixo<br>98,62 | Total Devido:<br>421,72   |              |                               |                       |

|                                          |                            |         |
|------------------------------------------|----------------------------|---------|
| IPTU 2024                                |                            |         |
| Vencimento<br>31/01/2024                 |                            |         |
| Agência / Código Cedente                 |                            |         |
| Especie<br>R\$                           | Carreira<br>Cota Única 20% | Parcela |
| [+] Valor do Documento<br>98,62          |                            |         |
| [-] Desconto / Abatimento<br>18,12       |                            |         |
| [-] Outras Deduções                      |                            |         |
| [+] Mora / Multa<br>0,00                 |                            |         |
| [+] Taxa de Expediente                   |                            |         |
| [+] Valor Cobrado<br>72,50               |                            |         |
| Número<br>888888826495879                |                            |         |
| Inscrição<br>935333                      |                            |         |
| Contribuinte<br>VALDAIR DA SILVA QUEIROZ |                            |         |
| Cedente                                  |                            |         |

|                                                                                |  |                            |  |                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|----------------------------------|--|
| Local de Pagamento<br>Caixa, Bradesco, Luférica, Santander, Banco Brasil, Itaú |  |                            |  | Vencimento<br>31/01/2024         |  |
| Cedente<br>PREFEITURA MUNICIPAL DE MESQUITA                                    |  |                            |  | CPF/CNPJ<br>06.132.898/0001-25   |  |
| Data do Documento<br>05/01/2024                                                |  | Nº do Documento<br>935333  |  | Data Processamento<br>28/03/2024 |  |
| Espécie Doc.<br>IPTU                                                           |  | Acerto<br>N                |  | Número<br>888888826495879        |  |
| Valor do Documento<br>98,62                                                    |  | Quantidade de Moeda<br>R\$ |  | [+] Valor do Documento<br>98,62  |  |
| Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente)                         |  |                            |  |                                  |  |
| COTA ÚNICA<br>Caixa, Bradesco, Luférica, Santander, Banco Brasil, Itaú         |  |                            |  |                                  |  |
| Cota Única 20%                                                                 |  |                            |  |                                  |  |
| Sacado VALDAIR DA SILVA QUEIROZ                                                |  |                            |  | CPF/CNPJ: 19225881720            |  |
| [+] Valor Cobrado<br>72,50                                                     |  |                            |  | [+] Valor Cobrado<br>72,50       |  |
| 81660000000.3 72505375202.0 40131000000.3 02649507901.9                        |  |                            |  |                                  |  |

401593190 04/04/24 14:58:19139315 PROGER-VIRTUAL

Diante desse arcabouço probatório, se o imóvel é de propriedade exclusiva do réu, forçoso reconhecer que este não integra a universalidade de







bens deixados pelo *de cuius*, sendo descabida a fixação de contraprestação pecuniária (aluguel) em favor do espólio pelo seu uso.

Nesse contexto, não prospera a tese ventilada em contrarrazões de que a discussão sobre a propriedade deveria aguardar o desfecho do inventário. A competência daquele juízo para a partilha não subtrai deste Juízo Cível o dever de analisar, incidentalmente, a titularidade do bem para aferir a legitimidade da cobrança, sendo certo que a presunção de que o imóvel integra o monte partilhável é relativa (*iuris tantum*) e restou elidida pela prova documental inequívoca produzida nos autos.

Ademais, acolher a pretensão de cobrança sob a justificativa de eventual compensação futura implicaria em flagrante enriquecimento sem causa do espólio, impondo ao apelante o ônus desproporcional de pagar aluguel por imóvel que já comprovou lhe pertencer, em afronta à lógica jurídica e à economia processual.

Diante do acervo probatório, caso venha a se definir, no inventário, que o imóvel pertence ao monte, ao contrário do que convence o acervo documental destes autos, poderá ser questionada a taxa de ocupação retroativa.

Ressalte-se, por oportuno, que se eventualmente for comprovado que o imóvel em questão configura antecipação de herança, tal matéria deverá ser decidida exclusivamente pelo Juízo do Inventário, em sede própria de colação. Não cabe a este Juízo, em ação de arbitramento de aluguel, presumir a antecipação para impor cobrança imediata sobre bem que, perante os registros atuais, pertence exclusivamente ao réu.



**17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATORA: DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA**

A manutenção da sentença, neste ponto, implicaria em verdadeiro enriquecimento sem causa do espólio, que passaria a receber frutos civis de um bem que não lhe pertence.

Destarte, impõe-se a reforma parcial do julgado para decotar da condenação a parcela referente ao aluguel do imóvel térreo (fixada em R\$ 451,88), mantendo-se a condenação apenas no que tange ao Apartamento 101 e ao Galpão.

Diante do exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso para excluir da condenação o pagamento de alugueres referentes ao imóvel situado no pavimento térreo, mantendo-se inalterada a obrigação quanto aos demais imóveis (Apartamento 101 e Galpão), cujo valor deverá ser fixado em sede de cumprimento de sentença.

A sucumbência deve ser redistribuída, arcando o réu com 2/3 e o autor com 1/3 das custas processuais.

Pagará o réu honorários conforme estabelecido na sentença e os autores honorários de 10% sobre o valor do pedido rejeitado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

*Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira – Relatora*