

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0802209-47.2023.8.19.0017

APELANTE: CÉSAR DE SÁ MENDONÇA

APELADO: ALEXANDRE DO NASCIMENTO LA TERZA

RELATOR: Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEIS PELO ENTÃO COMPANHEIRO DA AUTORA DA HERANÇA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NÃO COMPROVADO. EXCLUÇÃO DE IMÓVEL NÃO ARROLADO NO INVENTÁRIO. OBSERVÂNCIA DO QUINHÃO HEREDITÁRIO NA FIXAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Sentença que julgou procedente ação de arbitramento de aluguel e condenou o réu ao pagamento de 50% do valor locatício de dois imóveis, a ser apurado em liquidação, em razão do uso exclusivo dos bens.
2. O apelante sustenta, em síntese, direito real de habitação sobre um dos imóveis, exclusão do outro do inventário, incorreção do percentual fixado para o autor, inépcia da inicial e litigância de má-fé. As alegações de inépcia da inicial, abuso do direito de demandar e falsidade na qualificação do autor foram suscitadas apenas em apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se as alegações de inépcia da inicial, abuso do direito de demandar e irregularidade na qualificação do autor podem ser examinadas em grau recursal; (ii) saber se o réu comprovou os requisitos para o exercício do direito real de habitação sobre o imóvel situado em Casimiro de Abreu; (iii) saber se a condenação deve abranger imóvel

excluído do inventário e se o percentual do aluguel deve observar o quinhão hereditário do autor; e (iv) saber se estão configurados os requisitos para a condenação das partes por litigância de má-fé.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. As alegações de inépcia da inicial, abuso do direito de demandar e irregularidade na qualificação do autor não foram suscitadas na contestação. A apreciação dessas matérias em apelação configura inovação recursal.
5. O direito real de habitação exige, além dos demais pressupostos legais, a comprovação de que o imóvel constitui o único daquela natureza destinado à residência familiar a inventariar. O réu não comprovou esse requisito em relação ao imóvel situado em Casimiro de Abreu. Documentos disponíveis ao tempo da contestação não podem ser apresentados em apelação como documentos novos.
6. O imóvel situado em Nova Iguaçu foi excluído do inventário dos bens deixados pela falecida. A exclusão afasta a pretensão de arbitramento de aluguel sobre esse bem nesta ação.
7. O valor locatício devido ao autor deve observar o quinhão hereditário definido no inventário.
8. A litigância de má-fé exige demonstração de conduta dolosa ou temerária destinada a causar dano processual ou a dificultar o regular andamento do processo. O exercício do direito de ação ou de defesa, sem demonstração de dolo processual, não autoriza a aplicação da penalidade.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso parcialmente provido para excluir da condenação o imóvel situado em Nova Iguaçu e determinar que o percentual do valor locatício devido ao autor observe o quinhão hereditário fixado no inventário.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 80, 100, p.u., 337, IV, 434 e 435; CC, art. 1.831.



Jurisprudência relevante citada: Súmula 43/TJRJ; STJ, REsp nº 2.035.547/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, 4ª Turma, j. 12.09.2023; TJRJ, Apelação nº 0053838-86.2020.8.19.0021, Rel. Des. Fernando Cerqueira Chagas, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 06.03.2024; TJRJ, Apelação nº 0004542-49.2012.8.19.0030, Rel. Des. Geórgia de Carvalho Lima, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 16.03.2023; TJRJ, Apelação nº 0921749-40.2023.8.19.0001, Rel. Des. Cristina Tereza Gaulia, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 12.05.2026; STJ, AREsp nº 3.194.687, Rel. Min. Humberto Martins, j. 28.05.2026.

RELATÓRIO

Trata-se de Ação de Arbitramento de Aluguel distribuída por **ALEXANDRE DO NASCIMENTO LA TERZA** contra **CÉSAR DE SÁ MENDONÇA** alegando, em suma, que o réu foi companheiro da autora da herança - Sra. Mariuza Rita Moraes do Nascimento - por 43 anos e desde seu falecimento ocupa exclusivamente os imóveis situados na Rua Arcelino Pereira Neves, nº 238, Centro, Nova Iguaçu, RJ, e Rua Frederico Silva Souto, nº 229, Barra de São João, Casimiro de Abreu, RJ.

Assevera que os imóveis estão arrolados em inventário e que o réu não franqueia o ingresso do inventariante nos referidos imóveis e utiliza exclusivamente os frutos deles oriundos.

Pugna pela condenação do réu ao pagamento de aluguel mensal vencidos e vincendos pelo uso exclusivo dos imóveis em tela no valor referente à quota parte devida ao autor (id. 78645078).

JG deferida em favor do autor (id. 98274437).

Revelia decretada (id. 218164967) e posteriormente afastada (id. 231459948).

O d. Juízo da Vara Única da Comarca de Casimiro de Abreu prolatou sentença nos seguintes termos: (...) *JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar o réu a pagar 50% do valor locatício dos imóveis citados na inicial, o que deve ser apurado em liquidação, com incidência de correção monetária pelo IPCA a contar desde o*

vencimento (primeiro vencimento contado da citação), data em que passa a incidir a SELIC, que já engloba a correção monetária e os juros devidos a partir de então. Condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários que fixo na forma do artigo 85, § 8º do CPC (id. 275097022).

Apelação do réu insurgindo-se contra a JG concedida ao autor, ora apelado, alegando que ele tem condições financeiras de suportar as despesas processuais; pleiteia sua condenação por litigância de má-fé em razão do abuso do direito de demandar uma vez que já distribuiu contra si mais de 10 ações judiciais; que o autor, ora apelado, falseou sua qualificação na inicial, apresentando-se indevidamente como funcionário público, configurando-se a hipótese de falsidade ideológica; que o patrono do autor, ora apelado, cometeu infração ético-disciplinar ao mentir sobre a qualificação do seu cliente.

Assevera que a sentença ignorou os direitos do herdeiro Leandro Nascimento Mendonça, que possui 25% dos valores locatícios; que foi desconsiderado o fato de que o imóvel da Rua Arcelino Pereira Neves, nº 238, Nova Iguaçu, RJ, foi excluído do inventário; que o autor, ora apelado, nunca pagou os impostos municipais nem despesas de conservação dos imóveis consignados na inicial; invoca direito real de habitação em relação ao imóvel situado na Rua Frederico Silva Souto, nº 229, Casimiro de Abreu, RJ.

Pontua que a inicial é inepta por conter pedido genérico e indeterminado porque não especificou quais são imóveis em relação aos quais pleiteia o pagamento de alugueis; que a sentença é *extra petita* porque condenou o réu a pagar aluguel por bem que não pertence ao espólio da falecida consoante decidido em 10.07.2025 no proc. nº 0801126-93.2023.8.19.0017; que a revelia decretada não afasta a análise de matéria de ordem pública (id. 277490872).

Contrarrazões prestigiando a sentença, insurgindo-se contra a JG requerida pelo ora apelante e pugnando por sua condenação por litigância de má-fé (id. 286178710).

Decisão deferindo a JG exclusivamente para o presente recurso (índex 29).

Irresignação do autor, ora apelado, em relação ao deferimento da JG em tela, e pugnando pela condenação do ora recorrente por

litigância de má-fé e ao pagamento das custas processuais multiplicadas por 10 (índice 35).

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade, daí porque dele se conhece.

Preliminarmente, a JG deferida ao réu, ora apelante, se limitou exclusivamente ao presente recurso em prestígio ao acesso à justiça e à prestação jurisdicional garantidos pela CF.

Ressalta-se que o benefício legal concedido ao réu, ora apelante, repita-se: exclusivamente para o presente apelo, poderá ser objeto de exame e revogado, na hipótese de fatos novos e que devem ser objeto de análise pelo d. juízo *a quo*, nos termos da Súmula 43 deste E. TJRJ, *in verbis*: *Cabe a revogação, de ofício e a qualquer tempo, do benefício da gratuidade de justiça, desde que fundamentada*; e do art. 100, parágrafo único, do CPC/15, *in verbis*: *Revogado o benefício, a parte arcará com as despesas processuais que tiver deixado de adiantar e pagará, em caso de má-fé, até o décuplo de seu valor a título de multa, que será revertida em benefício da Fazenda Pública estadual ou federal e poderá ser inscrita em dívida ativa*.

Quanto à inépcia da inicial, verifica-se que a preliminar em questão não foi suscitada no momento oportuno da contestação, ônus do réu, ora apelante, - art. 337, IV, do CPC -, o mesmo se dando em relação à alegação de abuso do direito de demandar do autor, ora apelado, e a sua qualificação.

Nesse diapasão, o levantamento das referidas questões em sede de apelação representa inovação recursal que obsta sua análise nesta instância revisora.

Precedente deste E. TJRJ:

0053838-86.2020.8.19.0021 - APELAÇÃO

Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS - Julgamento: 06/03/2024 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZATÓRIA. SERVIÇO DE TELEFONIA MÓVEL. PRETENSÃO DE CANCELAMENTO DE VALORES REFERENTES A SERVIÇO NÃO CONTRATADO. NEGATIVAÇÃO DO NOME DO AUTOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. 1 - Preliminar de inépcia de inicial não conhecida, visto que não suscitada no momento oportuno da contestação - ônus do réu (art. 337, IV, do CPC) - e o levantamento do tema em sede de apelação representa verdadeira inovação recursal. Precedentes. 2 - Responsabilidade objetiva fundada na teoria do risco do empreendimento. Tendo o apelado negado a contratação com a ré, cabia a ela a contraprova mediante perícia grafotécnica do contrato, documento que nem sequer foi trazido aos autos, imprescindível para dirimir a controvérsia sub judice. Porém, instada sobre a produção de outras provas, a demandada nada requereu. 3 - A Ré não logrou êxito em afastar concretamente a veracidade das afirmações da parte autora ou demonstrar a legitimidade do débito e do apontamento negativo, na forma do art. 373, II, do CPC/15, ônus que lhe incumbia, sobretudo diante da inversão do ônus probante deferida à fl. 598. 4 - Aplicação da Súmulas 89 do STJ. 5 - Afastada a aplicação da Súmula 385 do STJ, visto que as anotações restritivas anteriores à inscrição feita pela ré já haviam sido impugnadas judicialmente pelo autor nos autos do processo nº 0053836-19.2020.8.19.0021, o qual foi julgado extinto pelo acordo homologado e, portanto, sem que as referidas anotações tenham sido declaradas legítimas. 6 - Dano extrapatrimonial caracterizado e valor bem arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Quantia que se coaduna com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como com os precedentes deste E. TJRJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

0004542-49.2012.8.19.0030 - APELAÇÃO

Des(a). GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA - Julgamento: 16/03/2023 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL)



Apelação Cível. Pretensão da autora de retomada do bem, objeto de contrato de arrendamento mercantil, em virtude do inadimplemento do réu. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo do demandado. Preliminar de inépcia da inicial que não foi suscitada pelo apelante na contestação, o que impede o conhecimento de seu apelo, nesse aspecto, por se tratar de flagrante inovação recursal. Precedentes desta Corte de Justiça. Magistrado a quo que corretamente reconheceu a conexão entre esta e a demanda revisional. Reunião dos processos de ações conexas que não constitui dever do Magistrado, mas sim faculdade. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Ora recorrente que deixou de demonstrar que o julgamento separado das ações causou prejuízo para as partes ou para a própria prestação jurisdicional. Demanda revisional que foi abandonada pelo apelante, o que ensejou a extinção daquele feito, sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, inciso III, do estatuto processual civil, em sentença já transitada em julgado. Ademais, o artigo 55, § 1.º, do Código de Processo Civil, adverte que a reunião não deverá ocorrer se algum dos feitos já houver sido sentenciado, que é exatamente o que se constata no presente caso. Nulidade não configurada, por força do princípio pas de nullité sans grief. Existência das alegadas cobranças abusivas por parte da financeira que deveria ser debatida nos autos da ação revisional, o que não foi possível, uma vez que o ora apelante, repita-se, abandonou aquele feito, de modo que tal tese não restou comprovada. Manutenção do decisum. Parte conhecida do recurso a que se nega provimento, majorando-se os honorários advocatícios em 5% (cinco por cento) sobre o quantum fixado pelo Juízo a quo, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Em relação ao direito real de habitação, consoante entendimento do E. STJ, o estado vidual, embora seja pressuposto para a aquisição do direito real de habitação previsto no art. 1.831 do CC de 2002, deixou de ser requisito para a manutenção e exercício desse direito, que passou a ter como exigência apenas o requisito objetivo atrelado à figura do imóvel, que, nos termos da lei, precisa ser o único daquela natureza - residência familiar - a inventariar (**REsp n. 2.035.547/SP**, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 27/9/2023).

Ocorre que o demandado, ora recorrente, ao apresentar sua peça de bloqueio não fez prova de que o imóvel situado na Rua Frederico Silva Souto, nº 229, Casimiro de Abreu, RJ, atende o requisito objetivo de único imóvel destinado à residência familiar a fim de que seja reconhecido o direito real de habitação por ele invocado.

Outrossim, os documentos que instruem o apelo não podem ser considerados nesta instância revisora porque não se amoldam ao conceito de documentos novos, uma vez que disponíveis ao réu, ora apelante, ao tempo da contestação, na esteira do insculpido nos arts. 434 e 435, ambos do CPC.

De outra banda, assiste razão ao réu, ora apelante, quanto ao fato de o imóvel da Rua Arcelino Pereira Neves, nº 238, Nova Iguaçu, RJ, ter sido excluído do inventário dos bens deixados por sua falecida companheira (proc. nº 0801126-93.2023.8.19.0017, id. 207776683), consoante se verifica do sistema de andamento processual deste TJRJ; circunstância que exclui a pretensão do autor, ora apelado, sobre ele deduzida na demanda em análise.

Assiste também razão ao réu, ora recorrente, em relação ao percentual do valor locatício fixado em favor do autor, ora apelado, que deve observar seu quinhão fixado no inventário nº 0801126-93.2023.8.19.0017.

Por fim, não há que se falar em condenação tanto do autor, ora apelado, quanto do réu, ora apelante, por litigância de má-fé, sendo certo que o E. STJ entende que o dispositivo legal, ao definir os contornos dos atos que justificam a aplicação de pena pecuniária a esse título pressupõe o dolo da parte no entravamento do trâmite processual, manifestado por conduta intencionalmente maliciosa e temerária, não observado o dever de proceder com lealdade (**AREsp n. 3.194.687**, Ministro Humberto Martins, DJEN de 28/05/2026).

Na hipótese presente, não ficou comprovado que as partes, ora apelante e apelado, tenham agido com dolo ou culpa, não sendo razoável que o exercício do direito de ação e de defesa, por si só, caracterizem a conduta reprovada no art. 80 do CPC/15.

A litigante de má-fé é a parte ou interveniente que, no processo, age de forma maldosa, com dolo ou culpa, causando dano processual à parte contrária. É o *improbis litigator*, que se utiliza de procedimentos escusos com o objetivo de vencer ou prolongar deliberadamente o

andamento do processo procrastinando o feito, o que não se verificou na hipótese presente.

Nesse diapasão:

0921749-40.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO

Des(a). CRISTINA TEREZA GAULIA - Julgamento: 12/05/2026
- QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª
CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DESISTÊNCIA INJUSTIFICADA DO COMPRADOR. EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PRÉVIA E CLARAMENTE INFORMADA QUITAÇÃO PELO VENDEDOR ANTES DA ESCRITURA DEFINITIVA. RETENÇÃO DO SINAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. *Apelação cível interposta contra sentença que, em ação indenizatória por danos materiais e morais, julgou improcedentes os pedidos de rescisão contratual e restituição de sinal pago em promessa de compra e venda de imóvel, condenando o autor por litigância de má-fé e ao reembolso de valores relativos à comissão de corretagem e despesas.* II. *QUESTÃO EM DISCUSSÃO* 2. *Há quatro questões em discussão: (i) definir se houve vício de consentimento apto a justificar a rescisão contratual com restituição do sinal; (ii) estabelecer a validade da cláusula de retenção das arras e da comissão de corretagem; (iii) determinar se houve julgamento extra petita quanto à condenação ao ressarcimento de despesas; e (iv) verificar a configuração de litigância de má-fé.* III. *RAZÕES DE DECIDIR* 3. *A prova dos autos demonstra que a existência de alienação fiduciária sobre o imóvel foi previamente informada ao comprador, inexistindo violação ao dever de informação ou erro substancial.* 4. *A alienação fiduciária não impede a realização do negócio, sendo prática comum sua quitação por ocasião da escritura definitiva.* 5. *A desistência do comprador decorre de mero arrependimento, juridicamente irrelevante diante da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato.* 6. *O vendedor cumpre regularmente sua obrigação ao quitar o financiamento dentro do prazo contratual, afastando alegação de*

inadimplemento. 7. A cláusula que qualifica o sinal como arras confirmatórias autoriza sua retenção em caso de inexecução imputável ao comprador, nos termos dos arts. 418 e 419 do CC. 8. A condenação ao reembolso de comissão de corretagem e despesas exige pedido reconvenicional, não sendo possível sua imposição com base apenas em contestação, sob pena de julgamento extra petita. 9. A sentença viola o princípio da congruência ao impor condenação não requerida, devendo ser afastada nesse ponto. 10. A litigância de má-fé não se configura na ausência de conduta dolosa, sendo legítimo o exercício do direito de ação diante de controvérsia plausível. IV. DISPOSITIVO E TESE 11. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A prévia ciência do comprador acerca de gravame de alienação fiduciária afasta a alegação de vício de consentimento na promessa de compra e venda. 2. A desistência imotivada do comprador autoriza a retenção das arras confirmatórias, nos termos dos arts. 418 e 419 do Código Civil. 3. A condenação ao pagamento de valores em favor do réu exige pedido reconvenicional, sendo vedado o julgamento extra petita. 4. A litigância de má-fé exige demonstração de dolo processual, não se configurando pelo mero exercício do direito de ação. Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 418 e 419; CPC, arts. 80, 81 e 343. Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0005739-57.2021.8.19.0213, Rel. Des. Valéria Dacheux Nascimento, Sexta Câmara de Direito Privado, j. 10.10.2024; TJRJ, Apelação nº 0011527-25.2021.8.19.0028, Rel. Des. Cesar Felipe Cury, Vigésima Câmara de Direito Privado, j. 12.03.2026.

0813155-87.2023.8.19.0208 - APELAÇÃO

Des(a). ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX - Julgamento: 31/03/2026 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO BANCÁRIO. CARTÃO DE CRÉDITO COM RESERVA DE MARGEM CONSIGNÁVEL (RMC). CONSUMIDORA IDOSA. HIPERVULNERABILIDADE. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA COM IMPOSIÇÃO DE GRAVAMES PROCESSUAIS À AUTORA (REVOGAÇÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA E CONDENAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ). REFORMA SUBSTANCIAL QUE SE IMPÕE. 1. VÍCIO

DE CONSENTIMENTO E DEVER DE INFORMAÇÃO. A utilização do valor creditado pelo consumidor não valida a contratação de RMC, apenas a existência do mútuo. Cabe ao banco o ônus de provar o consentimento livre e informado, o que não se cumpre com a mera assinatura por biometria facial ("selfie") em contrato digital complexo, especialmente tratando-se de consumidora hipervulnerável, exigindo-se clareza solar na oferta. 2. ABUSIVIDADE E CONVERSÃO DO CONTRATO. Configura prática abusiva a imposição de oneroso contrato de RMC a consumidor que buscava um empréstimo consignado tradicional. Impõe-se a conversão do negócio jurídico para a modalidade pretendida, com a aplicação da taxa de juros média de mercado, expurgando-se a abusividade. 3. GRATUIDADE DE JUSTIÇA E PRECLUSÃO. A revogação de ofício, na sentença, da gratuidade de justiça anteriormente deferida, sem fato novo e sem prévio contraditório, constitui error in procedendo por violação à preclusão pro judicato. Benefício restabelecido. 4. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. A propositura de ação com tese juridicamente defensável, ainda que com imprecisões na petição inicial, não configura o dolo processual exigido pelo art. 80 do CPC para a condenação por litigância de má-fé. Penalidade afastada. 5. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Diante do exposto, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para excluir da condenação a pretensão em relação ao imóvel da Rua Arcelino Pereira Neves, nº 238, Nova Iguaçu, RJ; e fixar o percentual do valor locatício fixado em favor do autor, ora apelado, de acordo com o quinhão deste último fixado no inventário nº 0801126-93.2023.8.19.0017.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2026.

Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS
Relator