Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
684
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0031103-19.2020.8.19.0002
5ª VARA CÍVEL DE NITERÓI
APELANTE 1 : ESPÓLIOS DE ELIZABETH TOSCANO BOECHAT E DE EDIER BOECHAT
APELANTE 2 : RAFAEL BOECHAT POLYCARPO LIMA
APELADOS : OS MESMOS
RELATORA : DESEMBARGADORA REGINA LUCIA PASSOS

A C Ó R D Ã O

Apelação Cível. Ação de Arbitramento de Aluguel de bem integrante de acervo hereditário. **Sentença de parcial procedência**. Inconformismo de ambas as partes. **Reforma parcial, apenas quanto à extensão do reparo (em proporção e tempo)**. **Rejeição de preliminar de gratuidade de justiça em favor do réu**. Insuficiência de provas da vulnerabilidade financeira do requerente, diante do padrão de vida demonstrado. **Mérito**. Controvérsia pendente quanto ao destino do imóvel, cujos frutos foram controvertidos. Falecimento do casal, com três filhas, herdeiras necessárias, uma delas, interditada. Patrimônio composto de duas casas e uma cobertura duplex. Testamento deixado unicamente pelo avô, instituindo legado em favor de um neto maior, consistente na cobertura residencial. Neto que não é herdeiro, art. 1.833 do Código Civil, mas apenas legatário. Impossibilidade de aferir, de imediato, se o legado respeita o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
REGINA LUCIA PASSOS:14572 Assinado em 17/07/2025 09:39:02
Local: GAB. DES(A). REGINA LUCIA PASSOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
685
Carimbado Eletronicamente

excede a legítima (metade do patrimônio, destinado às herdeiras necessárias). Artigos 1.789, 1.845 até 1.847, e 1.857, todos do Código Civil. Dúvida acerca da exequibilidade do testamento, inclusive, pela meação da autora da herança, mãe das herdeiras e avó do legatário, a qual não subscreveu o testamento. Dúvida acerca da destinação do bem, que inviabiliza o estabelecimento de um percentual em favor do legatário, fora do processo de inventário. Necessidade de cobrança da totalidade do aluguel, para que fique retido à disposição do juízo sucessório. Artigos 1.923 e 1.924 do Código Civil. Termo inicial da obrigação de pagar aluguel, pela ocupação exclusiva do imóvel incluído em inventário - data da ciência da oposição dos demais interessados (herdeiras). Valor dos aluguéis calculado tecnicamente, mediante dados concretamente aferidos na perícia judicial. Inexistência de contraprova eficaz. Valor corroborado pelo contrato de locação, encetado com terceiro, durante a marcha processual, após a desocupação, pelo réu. Compensação de valores supostamente dispendidos com obras no apartamento, que deve ser tratada no inventário. Administração dos outros bens do inventario, inclusive, eventual tolerância com mora de aluguéis, que é matéria pertinente para o juízo sucessório, já instalado. Descabimento do debate acerca dos cuidados pessoais sobre o autor da herança na ação de Fixação de Aluguel. Sucumbência exclusiva da ré. Artigo 82 do CPC. Acolhimento dos três pedidos formulados na inicial. Honorários advocatícios. Artigo 86 do CPC. Artigo 133 da Constituição. Artigo 85 do CPC. **Jurisprudência e precedentes:** *0092016-62.2023.8.19.0001 – APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 19/02/2025 - SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL); 0195086-37.2019.8.19.0001 – APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 14/11/2024 - DÉCIMA SÉTIMA*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
686
Carimbado Eletronicamente

CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL). **PROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE AUTORA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO RÉU.**

A C O R D A M os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por **unanimidade**, em **DAR PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA, ESPÓLIO DE TOSCANO BOECHAT E DE EDIER BOECHAT, E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU, RAFAEL BOECHAT POLYCARPO LIMA**, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de **Ação de Arbitramento e Cobrança de Aluguel,** referente à ocupação exclusiva de um imóvel por um legatário.

Os ESPÓLIOS DE ELIZABETH E EDIER, ora autores, narraram que, desde o falecimento de EDIER, em 14/09/2019, o réu, RAFAEL, tem ocupado, com exclusividade, o imóvel situado na Rua Dr. Paulo Alves, 72/2404, Ingá, Niterói, apesar de haver três herdeiras necessárias, EDIBETH, EDINETH e ELIANA. Esclareceram que, na condição de neto, o réu residia com o proprietário, antes do respectivo falecimento, além de ter sido contemplado como legatário no testamento público deixado pelo avô, conforme Ação de Abertura e Cumprimento de Testamento, sob o nº 0074039-93.2019.8.19.0002. Informaram que, em 07/11/2019, o réu foi notificado para a desocupação do imóvel ou para o pagamento de aluguel, a fim de custear despesas do inventário e de manutenção dos bens, mas não tomou nenhuma providência, apesar da reiteração da notificação, em 08/07/2020. Explicitaram que, a parcialidade da cobrança do aluguel não pode ser observada neste momento, pois não houve avaliação dos bens do espólio, a fim de estabelecer a cota parte de cada um no

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
687
Carimbado Eletronicamente

apartamento em questão. Acrescentaram que, ademais, o réu sacou dinheiro do falecido e realizou despesas no respectivo cartão de crédito, logo após a morte, além de não contribuir nas despesas do inventário. Assim, pediram, fls. 11/12 do indexador 3:

> "... B) O Arbitramento do aluguel mensal no valor de R$ 2.200,00, tendo em vista a falta de oposição do Réu a tal valor, quando proposto, ou do valor que vier a ser decidido por V. Exa. com o auxílio de perito, em caso de contestação ao valor proposto e consequente debate judicial.
> C) Que seja o Réu condenado a pagar, a título de aluguel mensal pelo usufruto do imóvel, o valor integral de R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) a contar do mês de novembro de 2019 e mais aqueles vincendos até a data da efetiva desocupação do imóvel, bem como declarada a obrigação de pagar as cotas condominiais, IPTU, taxa de incêndio e demais encargos do imóvel, que por ora vêm sendo adimplidos pelo Réu;
> D) Julgar totalmente procedente o pedido, condenando o
> Réu ao ônus das custas processuais, taxa judiciária e demais despesas processuais, além de honorários advocatícios que sugere em 20% sobre o valor da causa, tendo em visto que o trabalho dos patronos do Autor vem sendo realizado desde bem antes da propositura da presente."

O réu apresentou contestação, indexador 82, em que destacou os argumentos de que: A) O falecido avô o criou desde o nascimento, pois tinha sua guarda definitiva; B) A herdeira ELIANA é pessoa curatelada, de acordo com o processo nº 0069207.17.2019.8.19.0002; C) "pela referida escritura pública de Testamento, o "de cujus" legou ao seu neto, tido por filho, RAFAEL BOECHAT, de sua parte disponível (50% do patrimônio do casal), o imóvel constituído pelo apartamento"; D) Além do apartamento controvertido, o falecido ainda deixou mais dois imóveis: Casa n.º 50 da Rua Joaquim de Deus, bairro Baleia, quadra

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
688
Carimbado Eletronicamente

57, lote 0111, Arraial do Cabo, Rio de Janeiro e casa n.º 84, Estrada da Figueira, bairro Monte Alto, Arraial do Cabo, Rio de Janeiro; D) O testamento foi cumprido, por R. Sentença transitada em julgado, nos autos do processo nº 0074039-93.2019.8.19.0002; E) A parte autora notificou o réu para deixar o imóvel ou pagar R$ 2.200,00 mensais, o que representa aluguel integral e superfaturado, o que foi impugnado; F) O réu tem pagado as despesas do imóvel e realizado benfeitorias no apartamento, que deverão ensejar compensação; G) Constou no testamento de EDIER 'a) Deixa de sua parte disponível o legado constituído pelo apartamento nº 2404 do Edifício, situado na Rua Paulo Alves, nº 72 no Ingá, nesta cidade de Niterói, bem como todos os móveis e utensílios que o guarnecem, para seu neto, RAFAEL BOECHAT POLYCARPO LIMA, portador da carteira de identidade nº 133.261.517-13.', de forma que é proporcional, e não integral, o aluguel eventualmente devido, que somente pode ser fixado após a avaliação dos bens; H) "... de toda a sua parte disponível (50% do que é seu), o inventariado Edier Boechat deixou ao réu o apartamento objeto desta ação. Ou seja, da parte disponível (50% de seu patrimônio), Edier não deixou ao legatário partes dos imóveis de Arraial do Cabo, mas somente o do Ingá"; I) É exorbitante (R$ 2.200,00 - dois mil e duzentos reais) o valor indicado como aluguel do apartamento, cuja integralidade gira em torno de R$ 1.700,00 (hum mil e setecentos reais), pois devem ser considerados, no mercado, os custos totais da moradia para o locatário, incluindo o IPTU e a taxa condominial; J) Realizou benfeitorias necessárias no imóvel, cujo valor (R$ 4.876,50) deve ser compensado: infiltração do banheiro para o quarto de serviço; na rede elétrica; infiltração na parede do dormitório do Sr. EDIER; infiltração no ralo da varanda do 2º pavimento para a sala de estar no 1º pavimento e K) Contraditoriamente, a inventariante foi benevolente com o locatário da casa situada na Rua Joaquim de Deus, número 55, Bairro Baleia, em Arraial do Cabo, de quem

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
689
Carimbado Eletronicamente

deixou de cobrar os aluguéis referentes ao ano de 2020, a partir do mês de março, sob a justificativa da pandemia, apesar de os aluguéis serem frutos do imóvel que integram o patrimônio do espólio. Assim, impugnou os pedidos, com os seguintes requerimentos:

> "c) A suspensão do presente feito até a apuração do percentual do legado, que ocorrerá nos autos da ação de inventário nº 0043864-19.2019.8.19.0002, em apenso, para que, somente após, verifique-se o percentual de aluguel correto a ser cobrado do réu; d) A intimação do Ilustre Representante do Ministério Público para a intervenção no feito, haja vista a curatela de Eliana Boechat, conforme determinado nos autos do processo nº 0069207.17.2019.8.19.0002, que tramita na 4ª Vara de Família desta Comarca; e) A improcedência dos pedidos da petição inicial; f) Caso o d. juízo entenda pela procedência parcial dos pedidos da petição inicial, requer seja aplicada a mesma conduta exercida pelos autores em face do locatário do imóvel situado na Rua Joaquim de Deus, 55, bairro Baleia Arraial do Cabo, RJ, de isenção dos aluguéis a partir de março de 2020, por isonomia; g) Caso o D. Juízo entenda pela procedência parcial dos pedidos da inicial, que determine que o aluguel devido pelo réu seja o proporcional (descontando o percentual de seu legado, o que será apurado após as devidas avaliações técnicas do valor dos aluguéis); h) Seja fixado o preço do aluguel total do imóvel em R$1.700,00 mensais, em sentença, ou valor menor, conforme apurado pela perícia técnica de avaliação imobiliária (sendo arbitrado ao réu, ao final, por sentença, o pagamento proporcional deste total, descontando o percentual de seu legado, que será apurado ao longo da lide e da ação de abertura de inventário nº 0043864-19.2019.8.19.0002, em apenso);
> i) Seja compensado do montante devido a ser apurado, a quantia proporcional ao quinhão do espólio e ao legado, do valor de R$4876,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos) gastos exclusivamente pelo réu, para reparos necessários de responsabilidade do proprietário do imóvel;"

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
690
Carimbado Eletronicamente

Foi juntado Laudo de Perícia de Avaliação do imóvel, indexador 296:

> "O valor de mercado de locação mensal para o apartamento 2.404, situado na Rua Dr. Paulo Alves, n.º 72, Ingá, Niterói/RJ, para o mês de março de 2023 é de R$ 2.870,00 (dois mil oitocentos e setenta reais), sendo o valor locativo retroagido para novembro de 2019, através do IPCA, de R$ 2.288,40 (dois mil duzentos e oitenta e oito reais e quarenta centavos). O valor de locação total pelo período de ocupação de 27 meses (novembro de 2019 até janeiro de 2022) foi de R$ 64.350,87 (sessenta e quatro mil trezentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos)."

A **R. Sentença**, prolatada em 19/07/2023, indexador 387, e integrada por embargos de declaração, em 10/11/2023, indexador 474, teve o seguinte teor decisório:

> *"Logo, não cabe o pagamento dos aluguéis na integralidade, e, assim, uma vez que o réu é legatário de 50% do imóvel objeto da lide, deve pagar o equivalente a 50% do valor devido pelo uso exclusivo do referido imóvel, ressaltando que a proporcionalidade em questão é aplicável apenas ao aluguel, não incidindo nos demais encargos do imóvel..."*
>
> *"Isto posto, acolho os embargos, para retificar o dispositivo da sentença que passará a constar da seguinte forma: 'Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS, com fulcro no artigo 487, inciso I, do CPC e, consequentemente: (I) condeno o réu no pagamento de metade dos valores dos aluguéis para a parte autora, em razão da ocupação exclusiva do imóvel, pelo período de ocupação de 27 meses, a contar da data da manifestação da oposição, (novembro de 2019) até a efetiva desocupação do imóvel (janeiro de 2022), observando que o réu é legatário de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da lide; (II) fixo os valores dos alugueis conforme a quantia mensal*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
691
Carimbado Eletronicamente

apurada pela expert do juízo, às fls. 320, qual seja, R$ 2.288,40 (dois mil, duzentos e oitenta e oito reais e quarenta centavos) referente ao ano de 2019, R$ 2.326,53 (dois mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e três centavos) referente ao ano de 2020, R$ 2.431,62 (dois mil, quatrocentos e trinta e um reais, e sessenta e dois centavos) e R$ 2.676,27 (dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), referente ao ano de 2022, acrescidos de juros legais e correção monetária contados do vencimento de cada obrigação, ressaltando que cabe ao réu o pagamento da metade do valor total, a ser apurado em sede de liquidação de sentença; (III) condeno o réu ao pagamento do valor das obrigações referentes as cotas condominiais, IPTU, taxa de incêndio e demais encargos do imóvel durante o período de ocupação de 27 meses, a contar da data da manifestação da oposição, (novembro de 2019) até a efetiva desocupação do imóvel (janeiro de 2022), a ser apurado em sede de liquidação de sentença. Por fim, condeno a parte ré em custas processuais e honorários advocatícios de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, respeitada a suspensão da sua execução no caso de gratuidade de justiça, a ser verificada.'"

Inconformado, **o réu interpôs apelação**, indexador 415, com destaque para os seguintes argumentos: A) Foi injusto o indeferimento da gratuidade de justiça ao réu, pois assinou declaração de hipossuficiência e não tem declaração na base de dados da SRF, diante da isenção para o Imposto de Renda; B) O valor da condenação foi fixado por parâmetros equivocados (período e valor); C) "A sentença equivocou-se quanto ao marco inicial da cobrança, pois a verdadeira intimação do réu para a cessação do comodato verbal de metade do imóvel não ocorreu em 07.11.2019 (quando houve apenas conversas informais), mas sim em 08.07.2022 – conforme aviso de recebimento apresentado às fls. 21"; D) "a perícia constatou o valor de um aluguel quanto ao momento da realização da prova pericial (2023) e não relativamente aos valores de mercado em 2019, 2020 e 2021"; E)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
692
Carimbado Eletronicamente

"... a perícia se mostrou bem discrepante em relação aos valores de avaliação de corretores de imóveis experientes e conhecidos no mercado de Niterói, laudos estes apresentados pelo réu às fls. 126 e 127. A sentença também merece reforma quanto ao valor total imputado aos 50% dos aluguéis"; F) "... o mês de janeiro de 2022 (entrega das chaves ao espólio) ocorreu no dia 07. Portanto, deveria ser levado em conta apenas 07 dias de janeiro – o período proporcional do mês e não o integral"; G) "... o réu fora intimado oficialmente sobre o fim do comodato em 08.07.2020 (fls. 21) e não em novembro de 2019. Portanto, quanto ao ano de 2020, deveria ter sido computado apenas o aluguel proporcional aos 24 dias após a notificação e não relativo à integralidade do mês."; H) Considerando a data do início e do fim da locação, "com base na própria evolução apresentada pela I. Perita às fls. 320, relativamente ao período entre a notificação oficial recebida pelo réu (08.07.2020) e a entrega das chaves (07.01.2022): (...) 50% Devidos pelo réu: R$20.708,20 (...) uma vez que não houve atenção em adequar os valores mensais apresentados pela perícia às fls. 320 à quantidade de meses (e dias proporcionais no início e fim do período), conforme a evolução do preço do aluguel."; I) "Em sua contestação o réu requereu, no pedido "f", a compensação do montante devido apurado, da quantia proporcional ao quinhão do espólio e ao legado, do valor de R$ 4.876,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos) gastos exclusivamente pelo réu, para reparos necessários de responsabilidade do proprietário do imóvel", o que impõe a compensação de valores; J) "... Informou o réu em sua contestação que, apesar de vorazmente a parte autora cobrar a integralidade dos aluguéis relativamente ao imóvel de Niterói/RJ, onde o réu residia com seu avô (...) deu descontos e não cobrou aluguéis por longo período pandêmico em imóvel do espólio localizado em Arraial do Cabo/RJ (...) se o espólio pode dar desconto a um de seus inquilinos por questões específicas,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
693
Carimbado Eletronicamente

teriam de dar ao réu, que era neto/filho afetivo do Sr. Edier, que com ele residia exclusivamente até sua morte, dele cuidava sozinho até seus quase 96 anos, não trabalhava e se viu tendo que administrar sozinho um imóvel sem trabalhar ainda e sem qualquer provisão financeira. Ao réu deverá ser dado o mesmo desconto efetuado aos outros locatários, pois o autor confessou em réplica que assim o fazia. Desta maneira, requer o arbitramento de 50% de desconto dos aluguéis gerais, pelo princípio da isonomia" e K) "O Pedido do autor foi para a condenação do réu na integralidade do valor dos aluguéis pelo período de NOVEMBRO/2019 a JANEIRO/2022. Todavia, o d. juízo julgou o processo parcialmente procedente para condenar o réu a pagar 50% deste valor, haja vista ser legatário de 50% do imóvel (...) Desta forma, como o autor sucumbiu em 50% de seu pedido, também deveria ser condenado a pagar aos advogados do réu 15% sobre o valor da condenação que é 50% do pedido (...) bem como 50% das custas e despesas processuais". Assim, a parte ré pugnou, na via recursal, pela reforma da R. Sentença, para:

> "a) Conceder a gratuidade de justiça ao réu; b) Declarar que o período da locação é de 08.07.2020 (data da notificação formal) a 07.01.2022 (data da entrega das chaves); c) Corrigir o valor dos aluguéis conforme evolução apresentada às fls. 320 pela perícia e adequar os cálculos ao período efetivamente locado, no valor de R$20.708,20 (50% de R$ 41.416,40); d) Apreciar o pedido "f" da contestação e conceder a compensação do valor de R$ 4.876,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos) gastos exclusivamente pelo réu, para reparos necessários de responsabilidade do proprietário do imóvel, no montante devido pelo aluguel; e) Conceder o desconto de 50% dos aluguéis do período, pelo princípio da isonomia, pois confessamente o autor informou ter concedido descontos a outros locatários do espólio no mesmo período; f) Haja vista o autor ter sucumbido em 50% do pedido, condená-lo a pagar 50% das custas e despesas processuais e os

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
694
Carimbado Eletronicamente

mesmos 15% em que o réu fora condenado, a título de honorários advocatícios sucumbenciais."

Contrarrazões da parte ré, pelo desprovimento do recurso de seu oponente processual, indexador 454.

Também inconformada, a parte autora interpôs apelação, indexador 490, com destaque para as seguintes teses: A) "... não há, em lugar algum, a definição de que o Apelado é legatário de 50% do imóvel referido. O processo de inventário ainda não chegou neste ponto. O inventário é conjunto do casal, Edier e Elizabeth, tendo esta falecido primeiro. O Apelado é herdeiro de apenas um dos inventariados, Edier, que era meeiro de Elizabeth."; B) "O legatário deixou o imóvel objeto da presente em sua integralidade ao Apelado, o que viola em muito a legítima das demais herdeiras. Sendo assim, o legado é inexequível como pretendido, devendo-se encontrar solução justa ao legatário, o mais próxima possível do desejo do testador"; C) "... o legado deixou de tratar de "coisa certa", como dispõe o art. 1.923 do CC, que autorizaria o recebimento imediato dos frutos"; D) "... o legatário também deve contribuir para as despesas do inventário. Seus frutos, a que tem direito desde a abertura da sucessão, serão pagos juntamente com os direitos dos demais herdeiros"; E) "Nenhum herdeiro está recebendo ainda seus frutos e há entre os herdeiros necessários pessoa incapaz, interditada judicialmente. Todos os frutos percebidos pelos Espólios Autores serão utilizados para o pagamento dos impostos de transmissão, custos e honorários dos processos que estão em curso"; F) "o Apelado, além de não contribuir com nenhuma despesa, não deixou um centavo na conta do avô/ Inventariado Edier Boechat (que recebia generosa aposentadoria do Exército Brasileiro além de pensão deixada por sua esposa), a quem explorou até o final da vida e mesmo após, sacando da conta deste todos os valores possíveis após o óbito, usando o cartão de crédito também após o óbito,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
695
Carimbado Eletronicamente

deixando inclusive dívida para que a Inventariante saldasse junto ao Exército, fugindo em seguida para a Inglaterra por meses"; G) "E mesmo sem contribuir com nada para as despesas do inventário do avô (no qual figura como legatário), o Apelado quer receber desde já sua parcela de aluguel (por compensação)"; H) "O patrimônio pertence a herdeiros e legatários de acordo com seus quinhões, porém o todo é indiviso até a partilha, sendo certo que o Réu tem direito proporcional a mera fração de um dos imóveis, decorrente de apenas um dos espólios. O percentual ainda não foi calculado pelo Juízo Sucessório"; I) "... em relação ao espólio de Elizabeth o Réu não tem qualquer direito, pois não é herdeiro e nem legatário"; J) "... a presente ação visa arbitramento do valor do aluguel e sua cobrança e isso não traz qualquer prejuízo para o Réu, que também é beneficiário de um dos Espólios e, portanto, será beneficiado pelo pagamento do aluguel (seja via despesas de inventário que lhe caberiam, incluindo o pagamento de tributos, ou mesmo via ressarcimento da parte proporcional que lhe caiba, havendo excedente)"; K) "Dessa maneira, não há como se determinar o percentual que será herdado pelo Apelado, uma vez que a cláusula testamentária deverá ser interpretada pelo Juízo Orfanológico, no processo adequado. Além disso, entendem os Apelantes que ao dispor que deixa de sua parte disponível o legado constituído pelo imóvel determinado acima, há que ser apurado inicialmente o valor da parte disponível e o valor do imóvel para somente após se afirmar o valor ou percentual do imóvel que caberia ao legatário. Nada disso consta da sentença ou dos autos. E tal avaliação só poderá ser feita em sede de Inventário"; L) "... na medida em que o bem legado não pode ser destinado ao legatário, eis que isso violaria a legítima das herdeiras, a coisa legada deixou de ser certa, pois nenhuma das outras herdeiras é obrigada a ser condômina do Apelado (...) Assim, não poderia a sentença do Juízo a quo definir o percentual a que tem direito o legatário, o que só será determinado pelo juízo orfanológico, que

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
696
Carimbado Eletronicamente

é o que tem competência para tal, no processo apropriado e após o contraditório apropriado. Jamais nesta ação"; M) "... o legatário tem o direito de receber desde já os frutos do imóvel, o que não se confunde com ter direito desde já aos frutos do imóvel. A um, pois o legado deixou de constituir coisa certa pois as forças da herança não abarcam tal legado na disponível", assim, a incerteza da coisa afasta a aplicabilidade imediata do art. 1.923 do CC, inclusive, em vista do seu § 1º, e o art. 1784 do CC não faz distinção em favor dos legatários e, ademais, incide o artigo 1791 do CC e N) "... o Réu não tem direito a receber (ou compensar, como quer), neste momento, imediatamente, (ou compensar, como quer), os frutos, embora tenha direito a receber os frutos desde a abertura da sucessão, no momento do pagamento ao final do inventário (...) De qualquer sorte, como resta evidente, esta não é a sede para tal discussão, que deverá ser travada, ainda, no processo de Inventário". Assim, em sede recursal, pugnou por, fl. 503:

> "seja totalmente PROVIDO para reformar a sentença recorrida no sentido de acolher integralmente o pedido inicial dos Apelantes, condenando o Apelado ao pagamento integral dos alugueres aos Espólios"

O Apelo da parte ré foi reiterado, indexador 506.

Contrarrazões do réu, indexador 548, pelo desprovimento do recurso da parte contrária e ainda:

> "Que o D. Juízo, em ato de desagravo, reprima expressamente os xingamentos, desrespeitos e ataques pessoais proferidos pelo apelante contra o apelado em sua peça recursal."

Vistas à Ilustrada Procuradoria de Justiça, indexadores 589 e 622.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
697
Carimbado Eletronicamente

Parecer do Ministério Público da Primeira Instância, pela inexistência de conflito de interesse ou de representação processual passível de prejudicar a herdeira curatelada, indexador 633.

Parecer da Ilustrada Procuradoria de Justiça, indexador 642, pelo desprovimento do apelo da autora e pelo parcial provimento do apelo do réu, para reconhecer a sucumbência recíproca.

Certidão, indexador 649, acerca do processo nº 0043864-19.2019.8.19.0002.

É o Relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

A R. Sentença deve ser parcialmente reformada.

O **ponto nodal da controvérsia** é o cálculo do valor mensal, devido pela ocupação exclusiva de um imóvel, incluído no patrimônio constitutivo da herança deixada, pelo casal falecido, para as filhas e para um neto.

DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

O réu apelante, RAFAEL, suscitou a questão preliminar referente ao indeferimento da gratuidade de justiça. Razão não lhe assiste.

Na verdade, o demandado, graduado em Fisioterapia, apenas juntou, em sede de contestação, uma declaração unilateral

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
698
Carimbado Eletronicamente

de hipossuficiência financeira, indexador 110; e comprovantes de ausência de declaração na base de dados da Secretaria da Receita Federal, de 2019 até 2021, indexadores 111 a 115.

Todavia, a vulnerabilidade financeira é incompatível com o padrão ostentado pelo requerente do benefício. Afinal, a pretensão de RAFAEL era permanecer residindo em uma cobertura duplex, de 162,54 m^2 (cento e sessenta e dois inteiros e cinquenta e quatro centésimos de metros quadrados), com duas vagas de garagem, no Ingá, zona sul de Niterói, a qual foi alugada, para terceiros, por R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), em MARÇO/2022, fl. 299.

Ainda que RAFAEL não pagasse aluguel, o referido endereço, com todos os acessórios da moradia e custo de vida local, é incompatível com a vulnerabilidade financeira de quem necessita da gratuidade de justiça.

Ademais, não se juntou nenhum extrato bancário ou qualquer outro comprovante de renda, sem a qual não se sustentaria nem durante um mês, após a morte do avô, em 14 de SETEMBRO de 2019, indicado como esteio financeiro do lar.

Portanto, **rejeita-se a preliminar de gratuidade de justiça em favor do réu**.

Resta analisar o **mérito**.

DA CONTROVÉRSIA PENDENTE QUANTO AO DESTINO DO IMÓVEL DOS FRUTOS CONTROVERTIDOS

Com efeito, o casal ELIZABETH TOSCANO BOECHAT e EDIER BOECHAT faleceu, em 2016 e 2019, respectivamente, e

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
699
Carimbado Eletronicamente

deixou bens a partilhar, entre as três filhas herdeiras maiores, EDIBETH, EDINETH e ELIANA, esta, curatelada.

Há notícias de que, ademais, o *de cujus* EDIER deixou testamento em favor do neto RAFAEL BOECHAT POLYCARPO LIMA, filho de EDINETH, com homologação, por R. Sentença, no procedimento nº 0074039-93.2019.8.19.0002, em 02/07/2020, indexador 123 destes autos.

Cogita-se que, de acordo com o Inventário nº 0043864-19.2019.8.19.0002, o acervo patrimonial hereditário se constitui, principalmente, de duas casas em ARRAIAL DO CABO e um apartamento em NITERÓI, este, alvo do suposto testamento que favorece o neto, RAFAEL.

Nesse aspecto, vale salientar, que RAFAEL não é herdeiro dos avós, nem por representação, e a sua condição de legatário do apartamento de Niterói depende da avaliação do montante hereditário. Confira-se:

> Código Civil
>
> "Art. 1.833. Entre os descendentes, os em grau mais próximo excluem os mais remotos, salvo o direito de representação."

Vale sublinhar, também, que a mãe de RAFAEL, EDINETH, faz parte do espólio de ELIZABETH e EDIER, o qual se opôs à ocupação exclusiva do imóvel por RAFAEL.

Ressalte-se que, entre as herdeiras do casal, há uma pessoa com deficiência, sob curatela, a filha do casal falecido, ELIANA, tia de RAFAEL.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
700
Carimbado Eletronicamente

Diante da heterogeneidade dos bens, que compõem o patrimônio dos autores da herança, com duas casas e um apartamento, de padrões desconhecidos, em cidades diferentes, não era possível estabelecer, desde logo, se o testamento atingiu, ou não, a legítima, ou seja, a parte inapta a ser legada em testamento, por motivo de ultrapassar metade do patrimônio, em prejuízo dos herdeiros necessários:

> Código Civil.
>
> "Artigo 1.789. Havendo herdeiros necessários, o testador só poderá dispor da metade da herança.
>
> (...)
>
> Artigo 1.845. São herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge".
>
> Art. 1.846. Pertence aos herdeiros necessários, de pleno direito, a metade dos bens da herança, constituindo a legítima.
>
> Art. 1.847. Calcula-se a legítima sobre o valor dos bens existentes na abertura da sucessão, abatidas as dívidas e as despesas do funeral, adicionando-se, em seguida, o valor dos bens sujeitos a colação.
>
> (...)
>
> Art. 1.857. Toda pessoa capaz pode dispor, por testamento, da totalidade dos seus bens, ou de parte deles, para depois de sua morte.
> § 1 ° A legítima dos herdeiros necessários não poderá ser incluída no testamento."

Na verdade, não há impeditivo para a disposição testamentária de ascendente em favor de descendente, desde que seja respeitada a parte indisponível.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
701
Carimbado Eletronicamente

Ressalte-se que, para efeito de avaliação do limite legal, deve ser considerado o patrimônio do testador existente no momento da abertura da sucessão, de acordo com o artigo 1.847 do Código Civil.

Entrementes, não se pode, nesses autos, concluir acerca da (in) exequibilidade do testamento ou da extensão do acervo hereditário, pois constituiria julgamento *extra petita*, além de subtração indevida da competência do juízo sucessório, já acessado anteriormente, pelas partes, no processo nº 0043864-19.2019.8.19.0002 e prevento para a matéria.

Pontue-se que, para o deslinde do inventário, é relevante a unilateralidade da instituição do legado (por EDIER, unicamente e não por ELIZABETH, pré-falecida, em 2016), pois essa era meeira de todos os bens que compunham o acervo hereditário.

Por conseguinte, metade do apartamento de Niterói somente poderá ser destinado ao neto legatário, se a soma dos valores dos demais bens, dividida por dois, alcançar monte maior.

Portanto, é impossível precisar, antes de finalizado o inventário, com eventual cumprimento do testamento, nos limites cabíveis, para quem ficará o apartamento de Niterói, que pode, inclusive, ser vendido para comportar melhor divisão, se for o caso.

Nesse cenário, a fixação, no dispositivo dessa Ação de Arbitramento de Aluguel, fl. 389, do percentual do alcance do testamento, sobre o apartamento ocupado, com exclusividade, pelo réu, RAFAEL, constitui julgamento *extra petita*, que deve ser extirpado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
702
Carimbado Eletronicamente

Decerto que, conforme indicado na certidão de fl. 649, ainda não houve julgamento sobre a extensão dos bens cabíveis às herdeiras e ao legatário, o que interfere na causa de pedir destes autos, ao menos quanto à extensão do direito controvertido. Nesse ponto, cabe reforma na R. Sentença.

Noutro giro, é inexigível que os inventariantes e o próprio legatário aguardem o desfecho delongado do processo de inventário, com eventual cumprimento do testamento, sem dar destinação aos imóveis. Inclusive, por uma questão de segurança contra possíveis invasões; também, por necessidade de conservar os bens e ainda, para auferir frutos deles, a fim de minimizar as despesas do processo.

Ora, qualquer locatário que residisse no imóvel envolvido em inventário ou cumprimento de testamento pendentes, deveria pagar aluguel ao espólio. Diante da dúvida sobre a destinação dos frutos do bem, poderia ficar retido em conta do juízo, até decisão final, ou compensados na partilha final, de acordo com a titularidade que vier a ser reconhecida.

Da mesma forma, o herdeiro ou o legatário que optar por residir no imóvel incluído em inventário pendente, deverá pagar a integralidade do aluguel devido, que poderá ficar retido à disposição do juízo sucessório, até a decisão acerca da destinação da referida verba, no bojo do inventário.

Afinal, acaso se chegue à conclusão de que o apartamento poderia pertencer exclusivamente ao RAFAEL, esse poderá receber de volta todos os aluguéis mensais que depositara em juízo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
703
Carimbado Eletronicamente

Gize-se que, *in casu*, a cobrança da integralidade dos aluguéis seria uma solução salomônica, pois a moradia sem custo somente pode se dar a partir do momento em que houver certeza de que o ato gracioso do avô, para o neto, não prejudicou o Direito das filhas, inclusive, da herdeira necessária com deficiência, ELIANA.

Em outras palavras, a tolerância da pretensão resistida de RAFAEL, de morar com exclusividade no imóvel, sem pagamento de qualquer taxa de ocupação, representaria a antecipação do cumprimento do testamento, sem avaliar a sua exequibilidade.

Igualmente, o estabelecimento de percentual reduzido de aluguel também representaria julgamento da causa sucessória, por juízo incompetente.

Decerto que, se houvesse certeza quanto à destinação do imóvel controvertido, não haveria óbice em tolerar a ocupação gratuita, pelo legatário, ou em exigir do ocupante apenas o aluguel proporcional à copropriedade alheia. Não é o caso dos autos.

A propósito:

> "Art. 1.923. Desde a abertura da sucessão, pertence ao legatário a coisa certa, existente no acervo, salvo se o legado estiver sob condição suspensiva.
>
> § 1º Não se defere de imediato a posse da coisa, nem nela pode o legatário entrar por autoridade própria.
>
> § 2º O legado de coisa certa existente na herança transfere também ao legatário os frutos que produzir, desde a morte do testador, exceto se dependente de condição suspensiva, ou de termo inicial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
704
Carimbado Eletronicamente

> Art. 1.924. O direito de pedir o legado não se exercerá, enquanto se litigue sobre a validade do testamento, e, nos legados condicionais, ou a prazo, enquanto esteja pendente a condição ou o prazo não se vença."

Nesse cenário, é cabível a modificação da R. Sentença, para determinar a cobrança da integralidade (e não apenas da metade) dos aluguéis, ainda que fiquem retidos à disposição do juízo sucessório.

DA DURAÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS

Outrossim, o termo *a quo* da obrigação de pagar a taxa de ocupação exclusiva do imóvel (ou aluguel) é a data da ciência do ocupante do bem, RAFAEL, quanto à oposição dos demais interessados, que no caso, são as herdeiras. A propósito:

> *"0092016-62.2023.8.19.0001 – APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 19/02/2025 - SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL). APELAÇÃO CÍVEL. CÓDIGO CIVIL.* ***ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CABIMENTO. COPROPRIEDADE FORMADA ENTRE HERDEIROS. USO EXCLUSIVO DO BEM PELO RÉU. TERMO INICIAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA OPOSIÇÃO.*** *MODIFICAÇÃO PARCIAL NESTE PONTO. 1. Trata-se de ação ordinária em que a parte autora pede o arbitramento de aluguel em face do herdeiro que utiliza exclusivamente o imóvel comum, objeto de herança. Sentença de procedência. Apelação da parte ré. 2. Nos termos do art. 1.784, do Código Civil, inspirado pelo princípio da saisine, a transmissão de bens aos herdeiros ocorre imediatamente a partir do óbito do autor da herança, tornando-se os herdeiros, autora e réu, coproprietários do imóvel que é objeto desta ação, observados os seus respectivos quinhões hereditários. 3. Copropriedade dos herdeiros sobre o bem comum indiviso é regida pelo*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
705
Carimbado Eletronicamente

instituto do condomínio, aplicando-se o disposto nos arts. 1.314 a 1.326 do Código Civil. 4. Arbitramento de aluguel que se mostra cabível quando o bem deixado pelo autor da herança seja utilizado, de forma exclusiva, por um dos herdeiros, como ocorre na hipótese dos autos. Precedentes do STJ e deste TJRJ. 5. Configurado direito da autora ao recebimento de indenização consubstanciada na taxa de ocupação do imóvel, a qual deve ser limitada a sua quota-parte de 1/5, conforme reconhecido na sentença, que não foi impugnada neste tocante. 6. Assiste parcial razão ao apelante no que tange ao termo inicial da indenização devida a título de aluguel em favor dos demais herdeiros, uma vez que o entendimento uníssono da jurisprudência pátria é no sentido de que os aluguéis, por uso exclusivo de bem imóvel pertencente ao espólio, são devidos somente após a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros, pois este é o marco que encerra o comodato gratuito que antes vigorava, no caso, a citação. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO." (grifei)

"0195086-37.2019.8.19.0001 – APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 14/11/2024 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL). Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ***AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. USO EXCLUSIVO POR HERDEIRO****. I. Caso em exame 1. A parte autora/apelante ajuizou a presente ação objetivando o pagamento de aluguéis, no valor de R$367.156,01, em razão da ocupação exclusiva pelos réus de imóvel objeto de herança. 2. A sentença julgou improcedente o pedido, por entender que, não tendo ocorrido a partilha, o monte é integrado pela universalidade de bens, não cabendo a qualquer herdeiro pleitear do outro a cobrança de valores que pertencem ao Espólio. II. Questão em discussão 3. Cinge-se a controvérsia recursal à análise acerca da configuração da revelia da ré Elizabeth e, no mérito, se devem os réus serem condenados ao pagamento de indenização pela ocupação do apartamento objeto da lide. III. Razões de decidir 4. Na forma do art. 231, § 1º, do CPC/15, quando houver mais de um réu, o dia do começo do prazo para*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
706
Carimbado Eletronicamente

contestar corresponderá à última das datas a que se referem os incisos I a VI do caput. Revelia não configurada. 5. Verifica-se que o imóvel objeto dos autos não foi partilhado, e, sendo assim, a relação das partes, em relação ao imóvel em questão, é condominial, levando à observância das regras contidas nos artigos 1.314 e 1.319 do CC. Desta feita, em caso de propriedade conjunta de imóvel indiviso, todos os coproprietários têm direitos iguais perante a coisa comum, inclusive de uso, observada sua quota-parte no bem. 6. A conclusão alcançada na sentença destoa da jurisprudência da Corte Superior, segundo a qual aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva, merecendo reforma. 7. ***No que tange ao termo inicial para a cobrança dos aluguéis, somente com a notificação efetuada pelos demais herdeiros, no sentido de que se opunham à permanência gratuita dos réus no imóvel, ou seja, que informaram a extinção do comodato firmado anteriormente, é que passam a ser devidos aluguéis, a ser apurado em liquidação de sentença****. IV. Dispositivo 8. Recurso parcialmente provido. Dispositivos relevantes citados: art. 231, § 1º, do CPC/15. artigos 1.314 e 1.319 do CC. Jurisprudência relevante citada: Processo: AgInt no AREsp n. 1.576.301/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/6/2020, DJe de 15/6/2020; 0016766-09.2017.8.19.0203 APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento: 15/02/2023 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL."*

(grifei)

Na hipótese vertente, o conhecimento acerca da oposição das herdeiras se tornou inequívoco em 07/JULHO/2020, quando o telegrama foi recebido pelo ocupante, RAFAEL, notificado para a desocupação do bem e pagamento dos aluguéis, fls. 19/21.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
707
Carimbado Eletronicamente

Coincidentemente, a desocupação do imóvel também se deu no sétimo dia do mês, o que ocorreu em JANEIRO/2022. Com isso, facilitou-se o cálculo do débito de aluguéis, que foram devidos por cerca de 18 (dezoito) meses, entre 07/JULHO/2020 e 07/JANEIRO/2022.

Nessa esteira, cabe modificação da R. Sentença quanto ao termo inicial do pagamento retroativo dos aluguéis devidos pelo réu, RAFAEL.

DO VALOR DOS ALUGUÉIS

O réu apelante apontou exorbitância no valor do aluguel pleiteado pelas herdeiras.

Ocorre que, à luz da inicial, subscrita em SETEMBRO/2020, fl. 2, o pedido pagamentos mensais foi de R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

Por sua vez, após a desocupação do bem, a cobertura foi alugada por R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), durante a marcha processual, em MARÇO/2022, indexadores 258/265, quantia que não destoou e sim corroborou a previsão da perícia judicial.

Afinal, O I. Perito, mediante cálculos tecnicamente demonstrados, com aplicação de dados individualizados do imóvel periciado, indicou como adequado o valor de R$ 2.870,00 (dois mil, oitocentos e setenta reais) o aluguel, em situação ideal, relativa a MARÇO/2023, fl. 318.

Pontue-se que, as avaliações exibidas pelo réu, indexadores 126 e 127, NÃO contaram com a fundamentação dos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
708
Carimbado Eletronicamente

valores apontados. Aliás, a descrição genérica nem sequer atesta se a avaliação foi direta (com visita ao local e análise dos documentos imobiliários) ou se foi indireta, com respaldo nas meras informações unilaterais do solicitante. Consequentemente, as referidas avaliações não constituem contraprova eficaz, diante da zelosa e imparcial perícia judicial, indexador 296.

Verifica-se que, mediante planilha demonstrativa da evolução dos aluguéis, a retroação da dívida foi pormenorizadamente calculada, ao longo do tempo, pela I. Perita, fl. 319. Por conseguinte, foi sim considerada a progressão do aluguel no tempo, que foi indicado em valor reduzido, na data mais remota.

Nessa senda, as avaliações de corretores de imóveis exibidas pelo réu, fls. 126 e 127, mostraram-se totalmente dissociadas da realidade; talvez, pela falta de contato efetivo com o imóvel, o que foi cabalmente demonstrado pela prova de efetiva locação do imóvel, por valor muito superior ao avaliado, indexadores 258/265.

Evidentemente, foi tardia a juntada, em 2024, das avaliações produzidas em 2021/2022, acerca dos imóveis envolvidos no inventário, conforme o anexo às contrarrazões, indexadores 569/572.

Além disso, tais avaliações não se referem ao valor do aluguel e sim da eventual venda dos imóveis, o que não é objeto deste processo de Arbitramento de Aluguel do apartamento de Niterói.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
709
Carimbado Eletronicamente

DA COMPENSAÇÃO DE VALORES DISPENDIDOS COM OBRAS NO IMÓVEL

Constata-se que, subsidiariamente, o réu RAFAEL pleiteou a compensação de R$ 4.876,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos), proporcionalmente ao quinhão do espólio e ao legado, tendo em vista o valor gasto, exclusivamente pelo réu, no apartamento de NITERÓI, para reparos necessários, de responsabilidade do proprietário do imóvel, o que impõe a compensação de valores.

É bem verdade que, no bojo da contestação, fls. 93/103, o réu colacionou documentos, que indicou como aptos a demonstrar gastos exclusivos com a manutenção do apartamento.

Noutro giro, também a parte contrária apresentou documentos de despesas com obras - fls. 210, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 220, 211, 218, 219, 221, 222 e 224, emitidos, em sua maioria, em nome de EDIBETH.

Na verdade, deverá ser avaliada a identificação de cada documento, para que seja acolhido ou rejeitado como prova de despesa realizada por quem o invoca, bem como, analisar se foi gasto direcionado para o imóvel em questão; se é benfeitoria apta à indenização ou não... Por fim, deverá ser avaliada a prestação de contas de cada parte, a fim de proceder a eventuais compensações.

Tendo em vista que se trata de alegação de despesas de manutenção de bens, que compõem o espólio tratado no inventário nº 0043864-19.2019.8.19.0002, naqueles autos, deveriam ser julgadas as eventuais compensações e não nestes, por Juízo sem competência para a matéria.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
710
Carimbado Eletronicamente

DAS QUESTÕES ESTRANHAS A ESTA LIDE

Assente-se ainda, que eventual tolerância da inventariante à inadimplência de terceiro locatário em imóvel pertencente ao acervo hereditário (casa de Arraial do Cabo) é questão a ser deduzida no inventário, em que cabe o questionamento sobre a administração dos mencionados bens, inclusive, com meios próprios para a destituição da inventariante, se for o caso.

Entretanto, o referido debate não cabe nestes autos. Da mesma foram, a provisão das despesas do inventário não é questão para a presente causa.

Igualmente, essa ação de arbitramento de aluguel não é sede adequada para discutir sobre os cuidados havidos com o autor da herança, durante a vida, pois o recebimento de herança não pressupõe merecimento, exceto nas questões de deserdação, artigo 1.961 do Código Civil, absolutamente excepcionais, que não foram aventadas, nem comprovadas nestes autos, inclusive, porque refugiria ao seu objeto.

DA SUCUMBÊNCIA

Como é cediço, a condenação do vencido ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais rege-se pelos Princípios da Sucumbência e da Causalidade, pois é a consequência imposta à parte vencida ou àquele que deu causa à propositura da demanda, conforme preceitua o art. 82 do CPC.

Registre-se que, excluindo-se os requerimentos meramente processuais, a autora formulou, em síntese, três pedidos: a condenação do réu ao pagamento de aluguéis doravante,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
711
Carimbado Eletronicamente

enquanto residisse no imóvel controvertido; também dos aluguéis retroativos, desde que a ocupação do imóvel se tornou controvertida; bem como, ao pagamento dos acessórios (taxas condominiais, IPTU, taxa de incêndio e demais encargos), durante todos os períodos indicados nos itens anteriores.

Ora, todos os referidos pleitos foram acolhidos na R. Sentença. Apenas o termo inicial do pagamento dos aluguéis retroativos deve ser ajustado, em favor do réu, mas sem afastar o acolhimento do pedido.

Portanto, foi total a sucumbência da ré, de modo que respalda o pagamento de honorários em favor do patrono da parte contrária, pois não se configurou a hipótese prevista no parágrafo único do art. 86 do CPC.

DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Assim, deve ser observada, para fixação da verba honorária, a salvaguarda da dignidade da profissão, que tem previsão constitucional, no artigo 133 da CRFB.

Registre-se que, para a fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais, o Código de Processo Civil estabelece critérios:

> *"Art. 85. (...) §2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:*
> *I - o grau de zelo do profissional;*
> *II - o lugar de prestação do serviço;*
> *III - a natureza e a importância da causa;*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
712
Carimbado Eletronicamente

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.
(...) § 6º Os limites e critérios previstos nos §§ 2o e 3o aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito.
(...) § 8º Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º."

Nesse contexto, a remuneração do causídico da parte autora deve ser mantido no percentual de 15% (quinze por cento) do valor da condenação, que é a base de cálculo preferencial para a fixação.

Diante do exposto, a R. Sentença merece parcial reforma, quanto ao mérito, pois o réu é devedor da integralidade (e não de metade) dos aluguéis. Porém, o aludido pagamento é devido por período inferior ao indicado na R. Sentença (por cerca de dezoito e não de vinte e sete meses), à luz do termo inicial estabelecido de acordo com a data da ciência da oposição contra a ocupação exclusiva.

Por tais razões e fundamentos, o **VOTO** é no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU E DAR PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA, A FIM DE:**

I – DELIMITAR A CONDENAÇÃO DO RÉU, RAFAEL, AO PAGAMENTO, EM FAVOR DO ESPÓLIO, DA INTEGRALIDADE (E NÃO DA METADE) DOS ALUGUERES, DEVIDOS PELA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA, ENTRE 07/JULHO/2020 E 07/JANEIRO/2022 (E NÃO POR VINTE E SETE MESES), DO IMÓVEL DE NITERÓI (APARTAMENTO 2.404 DA RUA PAULO ALVES, Nº 72, INGÁ), INCLUÍDO NO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
713
Carimbado Eletronicamente

INVENTÁRIO REFERENTE AOS BENS DEIXADOS POR MORTE DE ELIZABETH TOSCANO BOECHAT E DE EDIER BOECHAT;

II – DETERMINAR QUE O REFERIDO CRÉDITO (DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS AO ESPÓLIO DE ELIZABETH E DE EDIER) FIQUE RETIDO À DISPOSIÇÃO DO JUÍZO SUCESSÓRIO COMPETENTE PARA O INVENTÁRIO (PROCESSO Nº 0043864-19.2019.8.19.0002), A FIM DE SOMENTE SER LIBERADO EM FAVOR DE QUALQUER PESSOA, POR DECISÃO DO REFERIDO JUÍZO;

III - MANTER A R. SENTENÇA, NO QUE TANGE AO CÁLCULO DOS ALUGUÉIS;

IV - MANTER A R. SENTENÇA, NO TOCANTE AOS DEMAIS ENCARGOS DA MORADIA, INCLUSIVE, TAXAS CONDOMINIAIS, IPTU E TAXA DE INCÊNDIO, DURANTE O PERÍODO INDICADO, MESMO ANTES DA CIÊNCIA DA OPOSIÇÃO DAS HERDEIRAS À OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DO BEM e

V – ATRIBUIR, EXCLUSIVAMENTE, AO RÉU, RAFAEL, AS DESPESAS DE SUCUMBÊNCIA, INCLUSIVE HONORÁRIOS EM FAVOR DO PATRONO DA PARTE CONTRÁRIA, FIXADOS EM 15% (QUINZE POR CENTO) DO VALOR DA CONDENAÇÃO, SEM GRATUIDADE CONCEDIDA.

Rio de Janeiro, na data da assinatura.

DESEMBARGADORA REGINA LUCIA PASSOS

RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ