Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
244
Carimbado Eletronicamente

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Apelação Cível n.º 0119803-71.2020.8.19.0001

Apelante: Heloisa Helena de Oliveira Marques
Apelado: Maria Amalia Marques Doring
Apelado: Rubens Sanctos Doring

Relatora: Des. Mônica Maria Costa

APELAÇÃO CÍVEL. IMÓVEL RESIDENCIAL DEIXADO POR HERANÇA, AINDA NÃO PARTILHADO, QUE É USADO EXCLUSIVAMENTE POR COERDEIRO. PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL DEDUZIDO POR COERDEIRA, COM RESPECTIVA COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. NECESIDADE DE REFORMA PARCIAL DO JULGADO. RECURSO PROVIDO.

1. Cuida-se de demanda na qual os autores pleiteiam a condenação da demandada a arcar com alugueres devidos pela ocupação exclusiva de imóvel comum.

2. A sentença julgou procedente o pedido para condenar a ré a pagar a cada um dos dois autores o equivalente a 1/3 do valor do valor do aluguel encontrado pela perita, a ser reajustado anualmente pelo índice do IGP-M, condenando, ainda, a parte ré a pagar as custas do processo e honorários de advogado, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa declarando, observando-se, contudo, a condição suspensiva de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

3. Pretende a parte ré a reforma parcial da sentença a fim de que seja fixado o valor devido pela apelante no percentual de 1/3 do valor do aluguel a ser pago aos dois apelados, a partir da juntada do mandado de citação até sua saída do imóvel.

4. Intempestividade das contrarrazões ofertadas pelos apelados, pois protocolada após o transcurso do prazo (art.1009, §2º do CPC), que impede o exame dos argumentos de defesa ventilados na referida peça processual.

5. Em consonância com o princípio da saisine, consubstanciado no art.1784, do CC/02, aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MONICA MARIA COSTA DI PIERO:29835 Assinado em 09/09/2025 18:06:29
Local: GAB. DES(A). MONICA MARIA COSTA DI PIERO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
245
Carimbado Eletronicamente

se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

6. Com a abertura da sucessão, estabelece-se um condomínio indiviso entre os herdeiros em relação ao domínio e a posse dos bens transmitidos, na forma do art.1791, do CC/02, assim permanecendo até que, efetuado o pagamento das dívidas do de cujus e da massa (art. 1997 do CC), o restante possa ser distribuído aos herdeiros e legatários.

7. A universalidade da herança permanece indivisa, quanto à propriedade e posse da herança, até a partilha, regulando-se pelas disposições pertencentes ao condomínio.

8. Aberta a sucessão, a posse se transfere aos herdeiros, como um todo indivisível, até a partilha, exercendo os herdeiros a composse dos bens deixados pelo de cujus. Portanto, até a conclusão da partilha, se faz legítima a posse exercida por todos herdeiros.

9. Não se perde de vista que a partilha deve observar a igualdade de valores, a prevenção de litígios e a comodidade dos coerdeiros (art. 648 do CPC), razão pela qual não se pode prestigiar a vontade de um dos herdeiros em detrimento dos outros.

10. Prescreve o art.1999, do CC/02, que se duas ou mais pessoas possuem coisa indivisa poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios sem excluir os dos outros compossuidores.

11. Desse modo, até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

12. Todavia, de fato, quando um dos condôminos permanece, de forma exclusiva, fazendo uso do bem comum, revela-se cabível a estipulação de aluguel, a título de indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. (REsp. 1.704.528/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/08/2018, DJe 24/08/2018).

13. Tendo em vista que o herdeiro que tem a posse exclusiva de imóvel, deixado como herança, impossibilita o direito de uso dos outros herdeiros, deve indenizar os demais, até que se efetive a partilha dos bens, tendo em vista o regime da comunhão hereditária, segundo o qual os herdeiros são co-titulares do patrimônio deixado.

14. Tratando-se de imóvel comum onde um dos três herdeiros reside no imóvel, o ocupante exclusivo do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
246
Carimbado Eletronicamente

bem deve pagar a cada um dos demais co-proprietários aluguel correspondente ao percentual de cada um.
15. No caso, a certidão de ônus reais acostada evidencia que são três herdeiros que detém a propriedade do imóvel litigioso, sendo que, apenas um deles, compõe o polo ativo da demanda juntamente com seu esposo.
16. Desse modo, assiste razão à recorrente no que tange ao percentual devido em razão da ocupação exclusiva do bem, o qual deve se restringir a 1/3 do imóvel (e não 2/3), devido pela ré à coerdeira, cujo montante foi devidamente apurado no laudo pericial.
17. No tocante ao termo inicial do pagamento dos alugueis vencidos, diante da ausência de notificação judicial ou extrajudicial se opondo à fruição exclusiva do bem, deve ser considerada a data da citação, sendo devidos os alugueres até a efetiva desocupação do bem. (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 5/11/2019).
18. Reforma parcial do julgado que se impõe.
19. Provimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º **0119803-71.2020.8.19.0001**, em que é apelante **Heloisa Helena de Oliveira Marques** e apelados e **Maria Amalia Marques Doring e Rubens Sanctos Doring.**

Acordam os Desembargadores que integram a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **dar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta contra a sentença de fls. 207 a 209 (indexador n.º 207), que, arbitramento e cobrança de alugueres de imóvel comum, ajuizada por Maria Amália Marques Doring e Rubens Sanctos Doring em face de Heloisa Helena de Oliveira, **julgou procedente o pedido** para condenar a ré a pagar a cada um dos dois autores o equivalente a 1/3 do valor do valor do aluguel encontrado pela perita no caso R$1.402,22 (mil, quatrocentos e dois reais e vinte e dois centavos), ou seja, deve pagar a cada um dos autores por mês a quantia de R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos), sendo que este valor pago a cada um dos dois autores deverá ser reajustado anualmente pelo índice do IGP-M, condenando a parte ré Heloisa Helena de Oliveira Marques a pagar as custas do processo e

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
247
Carimbado Eletronicamente

honorários de advogado, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa declarando, observando-se, contudo, a condição suspensiva de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Opostos embargos de declaração (razões de fls.212 a 213, indexador n.º 212), estes foram rejeitados pela decisão de fl.216, mesmo índice eletrônico.

Inconformada, apela a demandada (razões de fls. 610 a 632, indexador n.º 610), afirmando que os apelados são detentores somente de 1/3 do imóvel, portanto, devem receber somente 1/3 do valor do aluguel encontrado pela perita, totalizando a quantia mensal de R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos). Defende a necessidade de ser fixado o termo inicial da cobrança de aluguéis na data da juntada do mandado de citação aos autos, em 11 de nov. 2020.

Firme nesses argumentos, pugna seja reformada parcialmente a sentença a fim de que seja fixado o valor devido pela apelante no percentual de 1/3 do valor do aluguel, ou seja, R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos) a ser pago aos dois apelados, a partir da juntada do mandado de citação (11 de nov. 2020) até sua saída do imóvel (agosto de 2023).

Nas contrarrazões de fls. 228 a 230 (indexador n.º 228), o apelado apenas impugna a gratuidade de justiça concedida à apelante na sentença.

Calcado nesses fundamentos, requer a reforma da sentença, em sede de contrarrazões recursais.

Certidão a fls.232, atestando a intempestividade das contrarrazões apresentadas.

O apelo é tempestivo e isento de preparo, pois a apelante é beneficiária da gratuidade judiciária (cf. certidão de fls. 232, mesmo índice eletrônico).

É o relatório.

A apelação preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Por primeiro, observa-se a intempestividade das contrarrazões, pois foi protocolada após o transcurso do prazo (art.1009, §2º do CPC), consoante certificado a fls. 232, mesmo índice eletrônico.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
248
Carimbado Eletronicamente

Todavia, não há previsão de desentranhamento para casos de intempestividade, de modo que tão somente não será conhecida, impedindo o exame dos argumentos de defesa ventilados na referida peça processual.

No mais, cuida-se de demanda na qual os autores pleiteiam a condenação da demandada a arcar com alugueres devidos pela ocupação exclusiva de imóvel por uma das herdeiras dos bens deixados por Laercia de Oliveira, falecida em 27/06/2003.

A sentença julgou procedente o pedido para condenar a ré a pagar a cada um dos dois autores o equivalente a 1/3 do valor do valor do aluguel encontrado pela perita, no caso, R$1.402,22 (mil, quatrocentos e dois reais e vinte e dois centavos), ou seja, deve pagar a cada um dos autores por mês a quantia de R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos), sendo que este valor pago a cada um dos dois autores deverá ser reajustado anualmente pelo índice do IGP-M, condenando a parte ré Heloisa Helena de Oliveira Marques a pagar as custas do processo e honorários de advogado, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa declarando, observando-se, contudo, a condição suspensiva de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Mediante o presente apelo, a demandada pugna pela reforma parcial da sentença a fim de que seja fixado o valor devido pela apelante no percentual de 1/3 do valor do aluguel, ou seja, R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos) a ser pago aos dois apelados, a partir da juntada do mandado de citação (11 de nov. 2020) até sua saída do imóvel (agosto de 2023).

Em consonância com o princípio da saisine, consubstanciado no art.1784, do CC/02, aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Com a abertura da sucessão, estabelece-se um condomínio indiviso entre os herdeiros em relação ao domínio e a posse dos bens transmitidos, na forma do art.1791, do CC/02, assim permanecendo até que, efetuado o pagamento das dívidas do de cujus e da massa (art. 1997 do CC), o restante possa ser distribuído aos herdeiros e legatários.

A universalidade da herança permanece indivisa, quanto à propriedade e posse da herança, até a partilha, regulando-se pelas disposições pertencentes ao condomínio.

Aberta a sucessão, a posse se transfere aos herdeiros, como um todo indivisível, até a partilha, exercendo os herdeiros a composse dos bens deixados pelo de cujus. Portanto, até a conclusão da partilha, se faz legítima a posse exercida por todos herdeiros.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
249
Carimbado Eletronicamente

Não se perde de vista que a partilha deve observar a igualdade de valores, a prevenção de litígios e a comodidade dos coerdeiros (art. 648 do CPC), razão pela qual não se pode prestigiar a vontade de um dos herdeiros em detrimento dos outros.

Prescreve o art.1999, do CC/02, que se duas ou mais pessoas possuem coisa indivisa poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios sem excluir os dos outros compossuidores.

Desse modo, até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

Todavia, de fato, quando um dos condôminos permanece, de forma exclusiva, fazendo uso do bem comum, revela-se cabível a estipulação de aluguel, a título de indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. (REsp. 1.704.528/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/08/2018, DJe 24/08/2018).

Assim, tendo em vista que o herdeiro que tem a posse exclusiva de imóvel, deixado como herança, impossibilita o direito de uso dos outros herdeiros, deve indenizar os demais, até que se efetive a partilha dos bens, tendo em vista o regime da comunhão hereditária, segundo o qual os herdeiros são co-titulares do patrimônio deixado.

Tratando-se de imóvel comum onde um dos três herdeiros reside no imóvel, o ocupante exclusivo do bem deve pagar a cada um dos demais co-proprietários aluguel correspondente ao percentual de cada um.

No caso, alegam os autores que são proprietários de 1/3 do imóvel situado na Rua Barão de Itaipu, 376, apto. II, Andaraí, Rio de Janeiro/RJ adquirido por herança deixada por sua mãe Laercia de Oliveira, falecida em 27 de junho de 2003.

Pontuam que, após o inventário dos bens, e efetivada a transmissão do imóvel para as 03 (três) herdeiras, o imóvel é ocupado com exclusividade pela ré, com oposição dos autores.

A certidão de ônus reais acostada a fls.19/22, evidencia que são três herdeiros: Maria Amália Marques Doring, Heloisa Helena de Oliveira e Vera Maria Marques, titulares da fração de 1/3 sobre o imóvel.

Todavia, a sentença entendeu que cada um dos dois autores seria proprietários de 1/3 do imóvel, sendo a ré proprietária de 1/3.

Contudo, a terceira coerdeira titular do bem (Vera Maria Marques) não integra a demanda, cujo polo ativo é composto apenas por uma das herdeiras (Maria Amália Marques Doring) e seu esposo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
250
Carimbado Eletronicamente

Desse modo, assiste razão à recorrente no que tange ao percentual devido em razão da ocupação exclusiva do bem, o qual deve se restringir a 1/3 do imóvel (e não 2/3), devido pela ré à coerdeira Maria Amália Marques Doring, cujo montante foi devidamente apurado no laudo pericial acostado aos autos no indexador 162, equivalente a R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos).

No tocante ao termo inicial do pagamento dos alugueis vencidos, diante da ausência de notificação judicial ou extrajudicial se opondo à fruição exclusiva do bem, deve ser considerada a data da citação, sendo devidos os alugueres até a efetiva desocupação do bem. (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 5/11/2019).

Desse modo, merece pequeno reparo a sentença, na forma da fundamentação acima exposta.

Pelo exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO ao recurso de apelação cível** para, reformando em parte a sentença, condenar a parte ré, ora recorrente, a pagar a ambos autores o percentual de 1/3 do valor do valor do aluguel apurado (R$1.402,22), que equivale a importância de R$467,40 (quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos), desde a citação até a efetiva desocupação do bem, mantendo-se os demais termos do julgado.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2025.

MÔNICA MARIA COSTA
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ