



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000001302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004352-61.2024.8.26.0157, da Comarca de Cubatão, em que é apelante MARCOS ROBERTO LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MAGALY REGINA LEITE BODENBERG (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 8 de janeiro de 2026.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1004352-61.2024.8.26.0157

Comarca: Cubatão (1ª Vara Judicial)

Apelante: Marcos Roberto Leite

Apelada: Magaly Regina Leite Bodenberg

Juiz: Rodrigo de Moura Jacob

Voto n. 38.762

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. FIXAÇÃO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

A autora, irmã do réu, busca a fixação e cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel herdado, ocupado pelo réu desde o falecimento do pai, sem inventário realizado. A sentença fixou aluguel de R\$ 500,00 mensais, com correção e juros, desde a notificação de mora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a inexistência de abertura de sucessão e condomínio entre as partes sobre o imóvel, e (ii) a alegação do réu de que o imóvel pertence à COHAB e foi transacionado a terceiro.

III. Razões de Decidir

3. A herança transmite-se aos herdeiros no momento do óbito, conforme o art. 1.784 do Código Civil, gerando direito de receber pela ocupação exclusiva ainda que se cuidem de direitos sobre o imóvel.

4. A utilização exclusiva do imóvel por um dos herdeiros gera o dever de indenizar os demais, a partir da oposição expressa, conforme jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Honorários advocatícios majorados para 12% do valor da causa.

Tese de julgamento: 1. A herança transmite-se aos herdeiros no momento do óbito. 2. A utilização exclusiva do imóvel por um herdeiro gera o dever de indenizar os demais.

Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.784, 1.791, 406, § 1º. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1142872/RS, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, j. 20.10.2009. STJ, REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, j. 27.03.2007. STJ, REsp 1704528/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 14.08.2018.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de ação de fixação e cobrança de aluguéis, alegando a autora que é irmã do réu, ambos filhos de Francisco Luiz Leite, falecido em 24/09/2019, sendo herdeiros do imóvel descrito na inicial, ocupado exclusivamente pelo réu desde o falecimento do genitor, cujo inventário não foi realizado, e foi constituído em mora pela notificação que fez 03/11/2022 visando o recebimento de alugueis, pretendendo a concessão de tutela de evidência para a fixação de aluguel não inferior a R\$ 1.000,00 a ser pago pelo réu e, ao final, a procedência da ação para fixar aluguéis à autora, em valor não inferior a R\$ 1.000,00, obrigando o réu ao pagamento do importe de não menos que R\$ 32.000,00, referentes aos aluguéis desde a configuração da mora em 03/01/2022 até 16/09/2024 (32 meses) e parcelas vincendas até a venda do bem extrajudicial ou judicial, a ser corrigido monetariamente e aplicados juros de mora (1%) observando a tabela prática vigente do TJSP.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação condenando o requerido no pagamento do aluguel, no valor de R\$500,00, correspondente à metade do que foi apurado às fls. 94, com correção e juros pela taxa legal, nos termos do art. 406, § 1º, do Código Civil (Selic menos IPCA), observando-se o segundo parágrafo do mesmo artigo, ambos iniciando-se o pagamento desde a data da notificação, ou seja, em 03 de janeiro de 2022, condenando o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, ressalvada a gratuidade concedida (fls. 165/167).

O requerido apelou afirmando que não houve



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

abertura de inventário relativo ao imóvel em questão nos autos, sustentando a inexistência de abertura de sucessão de forma a tornar as partes condôminas do imóvel, tendo em vista que o imóvel é de propriedade da Companhia de Habitação Popular – COHAB e foi cedido ao senhor Francisco, genitor das partes, em 30 de junho de 1980 pela senhora Neuza Maria, originalmente contemplada com o bem. Entende que se sucessão houvesse teria sido aberta no dia 30 de maio de 2025, já com a transferência da propriedade para o senhor Leonardo dos Santos, comprador do imóvel, conforme contrato anexado aos autos firmado entre os herdeiros, a Cohab e o comprador (fls. 172/179).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 200/209).

É o Relatório.

A r. sentença julgou procedente o pedido, fixando aluguel devido pelo réu pelo uso exclusivo do imóvel no valor de R\$ 500,00.

A insurgência do apelante se dá sob o fundamento de não ter ocorrido a abertura de sucessão e inexistir, em consequência, condomínio entre as partes sobre o imóvel que no decorrer do processo acabou transacionado a terceiro com participação, inclusive, da Cohab, a quem atribui a real propriedade sobre o bem.

As partes são titulares de direitos hereditários sobre um imóvel cuja cessão foi feita ao genitor comum com a anuência da COHAB SANTISTA (fls. 180/185), e a titularidade dos direitos, independentemente da propriedade pertencer à COHAB gera o direito de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

receber pela ocupação exclusiva.

Em conformidade com o art. 1.784 do Código Civil: "aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários", sendo assente que pelo Princípio da Saisine, a lei considera que no momento da morte o autor da herança transmite seu patrimônio, de forma íntegra, a seus herdeiros. Por esse princípio a sentença de partilha no inventário tem caráter meramente declaratório, "haja vista que a transmissão dos bens aos herdeiros e legatários ocorre no momento do óbito do autor da herança" (REsp 1142872/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/10/2009, DJe 29/10/2009).

Por sua vez, consoante o art. 1.791 do Código Civil, a herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros (comunhão hereditária), e pelo seu parágrafo único: "até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio". É pacífico perante o STJ que: "com a abertura da sucessão, impõe-se, transitoriamente, até a partilha, o regime de comunhão hereditária. Os herdeiros passam a ser co-titulares do patrimônio deixado pelo falecido, devendo, portanto, serem observadas as mesmas regras relativas ao condomínio, o que, inclusive, está expressamente estabelecido no art. 1.791 do CC/02" (REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2007, DJ 20/08/2007, p. 268), bem como que: "nos termos dos arts. 1.784 e 1.791 do Código Civil, com a abertura da sucessão, a herança transmite-se, desde logo, como um todo unitário, aos herdeiros



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

legítimos e testamentários, sendo que, 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" (REsp 1704528/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/08/2018, DJe 24/08/2018).

O Superior Tribunal de Justiça, na hipótese de utilização exclusiva por um dos condôminos, firmou entendimento de que: **“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.** Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros.” (REsp 570.723/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2007, DJ 20/08/2007, p. 268), bem como que: **“o uso exclusivo do condômino que enseja a pretensão de recebimento de aluguéis pressupõe oposição daquele titular em relação aos demais comunheiros,** os quais, na forma da lei, podem postular a alienação judicial do bem em face da indivisão incompatível com a coabitação" (AgRg nos EDcl nos EREsp 201396/SP Relator Ministro ARI PARGENDLER DJ 17.10.2005; EDcl nos EREsp 622.472/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, CORTE ESPECIAL, julgado em 30/06/2006, DJ 25/09/2006, p. 200).

Portanto, a utilização do bem indiviso se insere dentre os direitos do condômino, mas surge o dever de indenizar pela utilização exclusiva do bem, a partir do momento em que há manifestação explícita contrária, que, no caso, foi a notificação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

extrajudicial, sendo devidos os alugueis fixados até a data da venda do imóvel.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelo apelante para 12% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC/2015, observada a gratuidade da justiça.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica