

Homem deve pagar aluguel à irmã por uso exclusivo de imóvel herdado

Conforme prevê o [princípio da saisine](#), uma herança é transmitida imediatamente aos herdeiros com a morte do proprietário, sem necessidade de ato formal. Assim, o uso exclusivo de imóvel por um filho gera o dever de indenizar os demais, mesmo que não haja inventário aberto.

Com base neste entendimento, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) negou provimento ao recurso de um homem que se recusava a pagar aluguel à irmã. A decisão manteve a sentença que fixou o pagamento mensal de R\$ 500 pelo período em que ele ocupou o imóvel deixado pelo pai.

A situação fática envolve a disputa entre dois irmãos após o falecimento do pai, ocorrido em setembro de 2019. O réu permaneceu morando sozinho no imóvel da família, sem pagar qualquer contraprestação à irmã.

Em janeiro de 2022, a autora enviou uma notificação extrajudicial cobrando aluguéis para cessar o uso gratuito, mas não obteve êxito, o que motivou a ação de arbitramento e cobrança.

O litígio centrou-se na exigibilidade da cobrança diante da situação irregular do bem. Em seu recurso, o morador alegou que não houve abertura de inventário, o que impediria o reconhecimento de condomínio entre as partes. Sustentou ainda que o imóvel pertencia legalmente à Companhia de Habitação Popular (Cohab) e não ao falecido — que detinha apenas a cessão de direitos —, razão pela qual a sucessão não teria ocorrido nos moldes alegados pela autora.

Ao analisar o caso, o relator, desembargador Alcides Leopoldo, afastou a tese defensiva. O acórdão fundamentou que a transmissão dos direitos hereditários ocorre no momento do óbito (artigo 1.784 do Código Civil), sendo o inventário meramente declaratório.

O magistrado destacou que, mesmo que o bem esteja em nome da Cohab, os direitos sobre o imóvel possuem valor econômico e, se um herdeiro usufrui disso sozinho, deve compensar os demais a partir da oposição formal.



Uso exclusivo por um dos filhos, de imóvel herdado, gera o dever de indenizar os demais



“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”, afirmou.

“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 extrajudicial”, concluiu. *Com informações da assessoria de comunicação do TJ-SP*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Apelação Cível 1004352-61.2024.8.26.0157

Autores: Sem autor