

UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA — COBRANÇA DE ALUGUEL PELOS DEMAIS HERDEIROS - TERMO INICIAL PARA PAGAMENTO**RESUMO**

- 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. - Dessa forma, assim como, no condomínio tradicional, cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum (art. 627 do CC/16), o herdeiro em posse dos bens da herança é obrigado a trazer ao acervo os frutos que, desde a abertura da sucessão, percebeu, conforme disposto no art. 1.778 do CC/16. - CARVALHO SANTOS, nos comentários que apresentou ao CC/16, esclareceu as hipóteses de aplicação da regra estabelecida no art. 627: "1 - Hipótese prevista no artigo. É a de um dos condôminos estar usufruindo sozinho a coisa comum. 2 - Quais os frutos pelos quais responde cada consorte? Os da coisa, se utilizada em comum. Por exemplo: uma casa é ocupada por um dos condôminos; em tal caso, o aluguel, uma vez calculado ou estabelecido, deverá ser pago aos outros pela parte que lhes tocar, proporcionalmente aos quinhões". - Conclui-se, com isso, que o herdeiro que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais aluguel proporcional. - Esta Terceira Turma, em outra oportunidade, já discutiu a questão trazida com o recurso especial em exame. - No julgamento do Resp 622.472, de minha relatoria, pub. no DJ de 20.09.2004, entendeu-se que seria possível um herdeiro exigir o pagamento de aluguel daquele que ocupa com exclusividade o imóvel. Entretanto, foi imposta uma condição para o surgimento desta obrigação: considerou-se que seria necessário demonstrar resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel ou oposição, judicial ou extrajudicial, por parte dos demais herdeiros. - Na hipótese sob julgamento, o recorrido sustentou na petição inicial que notificou o recorrente, na pessoa de sua representante legal, para que fosse depositado em sua conta o equivalente à metade de um aluguel e que o recorrente permaneceu inerte, sem dar aproveitamento econômico ao imóvel (fls.). - O recorrente, em sua contestação, deixou de refutar estes fatos, não se desincumbindo, portanto, do ônus da impugnação específica. Com isso, em conformidade com o disposto no art. 302 do CPC, presume-se verdadeira a afirmação do recorrido de que notificou o recorrente extrajudicialmente. - Incontroversa a ocorrência da notificação, conclui-se que houve, por parte do recorrido, oposição à ocupação exclusiva e manifestação expressa e inequívoca da vontade de dar ao imóvel aproveitamento econômico. - Assim, considerando a oposição extrajudicial do recorrido e a notória resistência do recorrente, deve ser reconhecido o dever de pagar pelos frutos que poderiam advir do aluguel do imóvel, sendo irrelevante, nesta circunstância, o fato invocado no recurso especial de que o bem não produzia rendimento antes da abertura da sucessão. - Ultrapassada a questão do cabimento da pretensão do recorrido de receber pagamento a título de aluguel, necessário definir o termo inicial da obrigação imposta ao recorrente. - Na sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, ficou estabelecido que o recorrente deveria pagar "valor a título de aluguel desde a data da abertura da sucessão em 07.03.1998". - Contudo, a obrigação de pagar pelos frutos, na hipótese, surgiu com a oposição do recorrido cristalizada com a notificação extrajudicial do recorrente. Dessa forma, o termo inicial para o pagamento do valor estipulado na sentença deve ser a data da efetiva notificação do recorrente e não o momento da abertura da sucessão. - Forte em tais razões, conheço em parte do recurso especial e nesta parte lhe dou provimento para reformar o acórdão recorrido,

estabelecendo que o pagamento do valor a título de aluguel deve ser feito desde a data da notificação do recorrente. Ac. de 27-03-2007 DJ de 20-08-2007, pág. 268 (Reg. nº 2003/0153830-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 6896 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2007. Ano LIX. Nº 705 jeam

EMENTA

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.