



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288424

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034408-54.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes BIAGIO FORTUNATO ROCINO (ESPÓLIO), ROBERTA APARECIDA ROCINA (INVENTARIANTE) e LIGIDIA DE CAMPOS ROCINO, são apelados ROGÉRIO ROCINO (ESPÓLIO) e ANA CÉLIA VIEIRA RODRIGUES (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a advogada Dra. Arianne Aparecida de Melo.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8922

Apelação nº 1034408-54.2023.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo

Apelantes: Espólio de Biagio Fortunato Rocino e Ligidia de Campos Rocino

Apelado: Espólio de Rogério Rocino

Juiz(a): Dr.(a). Mauricio Tini Garcia

Apelação. Ação de arbitramento e cobrança de aluguéis e IPTU. Pretensão embasada na utilização exclusiva de imóvel de propriedade comum das partes. Sentença de improcedência. Recurso da autora. Preliminares rechaçadas. Acervo documental coligido aos autos que não comprova a posse/utilização atual do bem por parte do réu, não havendo que se falar em direito à cobrança de aluguéis do imóvel objeto da lide. Ademais, restando incontroverso que a existência de comodato verbal entre as partes, a cobrança de aluguéis depende de prévia notificação extrajudicial para extinguir a relação de comodato e estabelecer a cobrança de aluguéis pelo uso do imóvel, o que não se verificou na hipótese dos autos. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP.
Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela autora em face da r. sentença de fls. 189/193, complementada pela decisão aclaratória de fls. 213/213, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação.

Pela sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Inconformados, insurgem-se os autores, sustentando, preliminarmente, que a sentença deve ser anulada em razão da ausência de análise das teses suscitadas pelos autores. Requer, também, a conversão em diligência para

que seja expedido mandado de constatação para comprovar que o réu continua a utilizar exclusivamente o imóvel objeto da ação. No mérito, alega que o réu admitiu que ocupou o imóvel por mais de 20 anos, não havendo qualquer comprovação de que desocupou o local.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões as fls. 255/264.

É o relatório.

Inicialmente, deve ser rechaçada a alegação de nulidade em razão da falta de fundamentação adequada, na medida em que *“não precisa o Juiz reportar-se a todos os argumentos trazidos pelas partes. Claro que se o juiz acolher um argumento bastante para sua conclusão, não precisará dizer que os outros, que objetivam o mesmo fim, são procedentes ou não”*. (Mário Guimarães, "O Juiz e a Função Jurisdicional", pág. 350, ed. 1958).

Com efeito, conforme o iterativo entendimentos jurisprudencial dos tribunais, as decisões judiciais não estão obrigadas a resolver todas as questões suscitadas pelas partes. Mas apenas aquelas que as embasem de modo suficiente (RJTJESP 115/207; 111/414; 104/340), prevalecendo o entendimento de "Desnecessidade de o Juiz responder a todas as alegações da ré, bastando que exponha os fundamentos jurídicos em que se baseou" (RJTJESP 119/400).

Da mesma forma, não há se falar em expedição de mandado de constatação, uma vez que os próprios autores, ao apresentarem sua réplica à contestação (cfr. fls. 156/165), não postularam tal providência probatória, limitando-se ao protesto genérico de provas.

Se tanto não bastasse, o Juiz é o destinatário das provas e tem poder discricionário na condução do processo, de modo que pode proceder da forma que considerar mais adequada e razoável na prestação jurisdicional, sem margem para identificar, na espécie, ocorrência de ilegalidade.

Por outro lado, o art. 355 do CPC permite o julgamento antecipado da lide e, no caso, os elementos dos autos eram suficientes para a deliberação judicial, inexistindo qualquer prejuízo para a ampla defesa das partes.

Isso porque o d. Juízo *a quo*, ao proferir a r. sentença recorrida, entendeu pela desnecessidade de produção de outras provas quaisquer para a solução da lide.

De acordo com entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, “*em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame das necessidades ou não da realização da prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do pleno contraditório*” (Resp 3.047/ ES, Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, j. 21.08.90).

E, desta forma, depreende-se que, ao julgar antecipadamente o feito, o magistrado prestigiou os princípios da economia e celeridade processuais, não havendo que se falar em cerceamento do direito de produção de provas, muito menos em violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Por fim, impõe-se a rejeição da preliminar de não conhecimento de recurso por falta de impugnação da sentença sob ataque, uma vez que se verifica a existência de expressa manifestação de contrariedade aos termos da sentença recorrida, bem como o pedido de nova decisão, a teor do que preceitua o artigo 1.010, incisos II e III, do Código de Processo Civil.

Superadas as questões prejudiciais, passo a analisar o mérito do apelo.

O caso dos autos versa sobre ação de arbitramento e cobrança de aluguéis e IPTU em que os autores alegam que o réu utiliza com exclusividade imóvel de propriedade comum das partes, sem efetuar o pagamento de qualquer contraprestação a título de aluguéis e restituição dos valores pagos à título de IPTU. Por isso, requer aa condenação do réu no pagamento dos aluguéis e restituição do IPTU dos últimos 3 anos.

Contestação as fls. 138/148.

Encerrada a instrução processual, sobreveio sentença de improcedência da ação.

Pois bem.

Após minucioso estudo dos autos, o d. Magistrado de

primeiro grau deu o desfecho correto para o caso.

Dessa forma, a sentença está correta e merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos com base no permissivo do artigo 252 do RITJSP, que ensina: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Insta destacar que na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental acima especificado tem sido utilizado por suas Câmaras, tanto para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. *Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba, em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins, em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).*

O próprio Superior Tribunal de Justiça tem valorado este entendimento, reconhecendo *“a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”* (REsp

nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)”.
Acertou a r. decisão atacada, conforme se nota pelos trechos abaixo destacados:

“Nota-se, a priori, que a propriedade do imóvel objeto da lide foi adquirida por meio de usucapião, como se vê na certidão de matrícula de fls. 17/18, cujo registro se deu em 11/08/2022.

Em consulta aos autos de inventário do de cujus Biagio, extrai-se que este, falecido em 30/06/2022, deixou como herdeiros: Bernardo e Roberta (maiores) e Rogério, pré-morto (vide fls. 09 do feito 1019138-24.2022.8.26.0564).

Desta feita, com o falecimento de Biagio, abriu-se a sucessão hereditária, de forma que este e sua esposa deixaram de ser os únicos proprietários do bem, sendo que o quinhão do de cujus transmitiu-se a seus herdeiros.

Porém, os autores, ao ingressarem com a exordial, pretendem recebimento de aluguéis na sua totalidade, e não no quinhão que lhes cabe. Isso porque a parte ré espólio de Rogério é herdeiro de Biagio, logo, igualmente tem quinhão sobre o bem.

Tal comportamento beira a má-fé e não pode passar desapercibido. Por outro lado, a parte autora não comprovou que o réu exerce a posse sobre o imóvel, a lhe gerar direito à pretensão de cobrança de alugueis.

É dos autos que Rogério - o qual explorava atividade de borracharia no bem faleceu em 09/04/2021. Ressalta-se que tal exploração se dava à título de comodato gratuito. E não há notícia nos autos que seu espólio tenha continuado a explorar a atividade no bem. Aliás, a única prova que a autora se limitou a produzir foi a juntada de uma fotografia externa do imóvel, a fls. 20, não servindo para comprovar que o espólio réu explora o local. Não há nos autos documentação comprobatória da empresa que exerce atividade empresarial no local.

Tendo em vista que a parte ré negou que mantenha barracharia no local ou qualquer outro tipo de ocupação, apontando, inclusive, outra pessoa como efetivo explorador da atividade, cabia à parte autora a comprovação da posse do réu sobre o bem, ônus do qual não se desincumbiu. Aliás, ao ser instada sobre interesse na produção de provas, a autora pleiteou julgamento antecipado da lide.

Mesmo que assim não fosse, não restou demonstrada qualquer notificação ou comunicação extrajudicial por parte da autora sobre a pretensão de receber aluguéis. Tem-se que o início dos aluguéis deve ter por base a ocorrência de mora da parte ré, o que ocorre tão somente após eventual notificação para pagamento, o que não ocorreu.

Sob essa ótica, o silêncio dos autores, assim, deve ser interpretado como permissão para que a ré eventualmente permanecesse no imóvel sem qualquer contraprestação, de modo que inegável a liberalidade em permitir a continuidade da utilização gratuita do imóvel por parte da ré até o ajuizamento da presente ação. Logo, não há que se falar em cobrança retroativa de alugueis por período de três anos antes do ajuizamento.

Desta feita, considerando a ausência de comprovação de posse/utilização do bem por parte do réu, não há que se falar em direito à cobrança de aluguéis do imóvel objeto da lide.

Por fim, eventuais débitos oriundos de IPTU, não de ser considerados nos autos de inventário, tendo em vista a existência de condomínio sobre o bem.” (verbis, cfr. fls. 191/192).

Em arremate ao entendimento adotado pelo MM. Juiz sentenciante, oportuno acrescentar, também, que, restando incontroverso que a existência de comodato verbal entre as partes, a cobrança de aluguéis depende de prévia notificação extrajudicial para extinguir a relação de comodato e estabelecer a cobrança de aluguéis pelo uso do imóvel, o que não se verificou na hipótese dos autos.

A propósito, confira-se o seguinte julgado desta Egrégia Corte:

“AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS –

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Condomínio – Sentença de improcedência – Apelação da autora – Alegação de possibilidade de arbitramento do aluguel em qualquer época e circunstância – Desacolhimento – Necessidade de prova da efetiva discordância do coproprietário da ocupação exclusiva do imóvel por outro condômino – Hipótese em que não há da notificação extrajudicial da ré para pagamento dos aluguéis no período de 10/02/2019 a 10/02/2022 – Na falta da notificação, o termo inicial da cobrança é a citação – Contudo, verificado que, na data da citação, o imóvel já se encontrava desocupado – Inviabilidade da cobrança – Precedentes – Sentença mantida – **RECURSO IMPROVIDO.**” (TJSP; **Apelação Cível 1019786-38.2022.8.26.0100; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2023; Data de Registro: 29/03/2023)**

É de rigor, pois, a manutenção “in totum” da sentença recorrida.

Por fim, é necessário majorar os honorários de sucumbência fixados na sentença, por força do artigo 85, §11, do CPC, para o montante equivalente a 15% do valor atualizado da causa.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator