



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008393-67.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante/apelada ALDA FIGUEIRA CHAVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada/apelante AURÉLIA DE FATIMA GUERREIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cívelº: 1008393-67.2024.8.26.0320
Apelante (s)/ Alda Figueira Chaves
Apelado (s): Aurélia de Fatima Guerreiro
Comarca: Limeira - 2ª Vara Cível
1ª Instância: 1008393-67.2024.8.26.0320
Juiz: Rilton Jose Domingues

Voto nº: 43266

Ementa. Apelação cível. Ação de arbitramento de aluguel. Procedência parcial. Recursos de ambas as partes. Pretensão de cobrança de aluguel pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio. Comprovação de que a autora é proprietária de 75% do imóvel e a ré de 25%. Sentença que fixou aluguel em R\$1.113,75 a partir da data da citação. Insurgência da autora quanto ao marco inicial. Insurgência da ré quanto à posse exclusiva. Comprovação nos autos da posse exclusiva pela ré. Citação pessoal no endereço do imóvel e constatação pelo oficial de justiça com informações de vizinhos. Impossibilidade de retroação do marco inicial para outubro/2022. Ausência de prova robusta da data exata de início da ocupação. Aplicação do art. 240, §1º do CPC. Alegação de estado de abandono do imóvel que não elide o dever de pagar aluguel pelo uso exclusivo. Existência de processos anteriores e cumprimento de sentença que não implica prejudicialidade. Obrigações autônomas e períodos distintos. Condição de vulnerabilidade da parte autora que não altera o direito ao arbitramento de aluguel. Pedidos relacionados a providências de natureza criminal que extrapolam o objeto da presente ação civil. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais recursais fixados em prol das partes apeladas, com a ressalva da Gratuidade. Recursos desprovidos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por ALDA FIGUEIRA CHAVES e AURÉLIA DE FÁTIMA GUERREIRO contra a r. sentença de fls. 372/375, cujo relatório ora se adota, que, nos autos da Ação de Arbitramento de Aluguel, julgou parcialmente procedente o pedido para "arbitrar o aluguel do imóvel comum às partes

em R\$1.113,75, a ser pago pela ré até o dia 04 de cada mês, vencendo-se o primeiro em 04 de julho de 2024, corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV", determinando ainda que "os alugueres vencidos serão corrigidos mensalmente e acrescidos de juros de mora na forma dos artigos 389 e 406, do Código Civil, desde a data do vencimento" e que "as despesas de IPTU deverão ser apuradas em liquidação de sentença".

A autora recorre pleiteando a reforma parcial da sentença para reconhecer a retroatividade da indenização a outubro de 2022, data em que alega ter a ré retomado a posse exclusiva do imóvel, bem como a intimação do Ministério Público e o encaminhamento de cópias dos autos às autoridades competentes para investigação de supostos crimes praticados pela ré (fls. 378/387).

A ré, por sua vez, recorre pleiteando a reforma integral da sentença para julgar improcedente o pedido, alegando que não exerce posse exclusiva do imóvel, tendo-o desocupado em janeiro de 2020, e que apenas realiza visitas periódicas para manutenção e conservação (fls. 391/402).

A autora-apelada apresentou contrarrazões pedindo que seja negado provimento ao recurso da ré-apelante, mantendo-se a sentença de origem, "merecendo ser reformada somente nos termos das razões recursais interpostas pela Autora, ora Apelada, às fls. 378/387, quanto ao reconhecimento da retroatividade da indenização devida pela Recorrida" (fls. 406/414).

Recursos tempestivos e isentos de preparo.

É o relatório em sede recursal.

Após análise detida dos autos, verifica-se que a

sentença deve ser mantida em sua integralidade, conforme fundamentos a seguir expostos.

A alegação central da ré-apelante de que não exerce posse exclusiva do imóvel não encontra amparo nos elementos probatórios constantes dos autos. Pelo contrário, as provas são contundentes no sentido de comprovar a sua ocupação exclusiva do imóvel. A constatação realizada pelo oficial de justiça, conforme certidão de fl. 209, é clara ao evidenciar, através de informações colhidas junto aos vizinhos, que a ré e seu marido residem no imóvel. Tal prova tem especial relevância, pois foi produzida por agente público dotado de fé pública, cuja imparcialidade não foi questionada nos autos.

Ademais, o aviso de recebimento de fl. 127 comprova que a ré foi citada pessoalmente no endereço do imóvel, o que corrobora a conclusão de que ali reside. A alegação de que apenas frequenta periodicamente o imóvel para manutenção não explica satisfatoriamente o recebimento da citação pessoal naquele local. A teoria da ré de que é reconhecida pelos vizinhos como moradora apenas em razão de ter residido no imóvel por mais de 35 anos não é plausível, uma vez que as informações colhidas pelo oficial de justiça indicaram hábitos atuais de ocupação, não se limitando a meras referências históricas. Portanto, está devidamente comprovada a posse exclusiva do imóvel pela ré, o que justifica o arbitramento de aluguel em favor da autora, proprietária de 75% do bem.

No que tange ao marco inicial para pagamento dos alugueres, a sentença fixou a data da citação (04/07/2024), com fundamento na ausência de notificação extrajudicial prévia. Tal entendimento está em consonância com o art. 240, §1º do Código de

Processo Civil, que estabelece que a citação válida constitui em mora o devedor. A autora-apelante sustenta que o marco inicial deveria retroagir a outubro de 2022, data em que alega ter a ré retomado a posse do imóvel, com base no art. 398 do Código Civil, que dispõe que nas obrigações provenientes de ato ilícito, considera-se o devedor em mora, desde que o praticou.

Ocorre que não há nos autos prova inequívoca da data exata em que a ré teria retomado a posse do imóvel. A alegação da autora de que tal fato teria ocorrido em outubro de 2022 não está acompanhada de elementos probatórios suficientes, como notificações, boletins de ocorrência, declarações de testemunhas com firma reconhecida ou outros documentos contemporâneos ao suposto ingresso. O art. 373, I do CPC atribui ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, o que inclui a demonstração do marco inicial da ocupação para fins de retroação do dever de pagar alugueres. Na ausência de prova robusta, prevalece a regra geral estabelecida pelo art. 240, §1º do CPC.

Ademais, mesmo que se considere aplicável o art. 398 do Código Civil, seria necessária a comprovação de que a ocupação se deu de forma ilícita, o que também não está demonstrado de maneira inequívoca nos autos, considerando que a ré é coproprietária do imóvel, ainda que em percentual menor (25%). Portanto, o marco inicial fixado na sentença - data da citação - está correto e deve ser mantido.

Quanto às alegações de condutas criminais, a autora-apelante requer a intimação do Ministério Público para atuar no processo e o encaminhamento de cópias dos autos às autoridades competentes para investigação de supostos crimes praticados pela ré, como falsidade ideológica, falso testemunho, fraude processual, desobediência e

obstrução da justiça. Tais pedidos extrapolam o objeto da presente ação civil, que se limita ao arbitramento de aluguel. A análise de eventuais condutas criminais demanda procedimento próprio, com amplo contraditório e instrução específica, não sendo cabível no âmbito do presente feito. Ademais, a mera divergência entre alegações da parte e a conclusão do juízo, baseada em provas dos autos, não caracteriza, por si só, a prática de crimes, sob pena de criminalização indevida do exercício do direito de defesa a justificar a remessa de cópias ao órgão fiscalizador. Portanto, os pedidos relacionados a providências de natureza criminal não merecem acolhimento.

A ré-apelante alega que a sentença seria *extra petita*, sem, contudo, especificar em que aspecto teria extrapolado os limites do pedido inicial. Da análise da petição inicial e da sentença, verifica-se perfeita correlação entre o pedido de arbitramento de aluguel e a decisão que o deferiu, fixando o valor devido. O arbitramento do aluguel a partir da citação, e não de momento anterior como pretendia a autora, não configura julgamento *extra petita*, mas sim acolhimento parcial do pedido, dentro dos limites da lide. Portanto, não há que se falar em sentença *extra petita*, estando a decisão em conformidade com os arts. 141 e 492 do CPC.

Em relação à alegação de estado de abandono do imóvel, a ré-apelante sustenta que o imóvel estava abandonado, com portas arrombadas e outros problemas, e que apenas realizou reparos e manutenção. Contudo, tal alegação, mesmo que verdadeira, não afasta seu dever de pagar aluguel pelo uso exclusivo do bem. Se a ré constatou que o imóvel estava abandonado, a conduta adequada seria comunicar formalmente a coproprietária ou buscar autorização judicial para realizar

reparos, com posterior compensação dos gastos, e não simplesmente ocupar o bem sem contraprestação. Ademais, a alegação de abandono contradiz a narrativa inicial da ré de que não ocupa o imóvel, enfraquecendo sua tese defensiva. Portanto, a eventual realização de reparos não elide o dever de pagar aluguel pelo uso exclusivo do bem comum.

A ré-apelante alega que a autora jamais pagou os alugueres referentes à sua quota-parte (25%) desde 2020. Tal questão, contudo, é estranha ao objeto da presente ação, devendo ser discutida em ação própria ou em sede de cumprimento de sentença do processo anterior. A existência de eventual crédito da ré contra a autora não autoriza a compensação automática com o débito ora reconhecido, especialmente porque os valores, períodos e fundamentos jurídicos são distintos. Portanto, a alegação de inadimplemento da autora em relação a obrigação diversa não afasta a procedência do pedido de arbitramento de aluguel nesta ação.

As partes apresentam narrativas divergentes sobre o histórico de sua relação. A autora alega que a ré se aproveitou de sua vulnerabilidade para obter vantagens patrimoniais, enquanto a ré sustenta que vendeu sua casa para cuidar da autora. Tal controvérsia, contudo, foi objeto de apreciação em ações anteriores, cujas decisões transitaram em julgado, reconhecendo que a autora é proprietária de 75% do imóvel e a ré de 25%, bem como determinando a desocupação do imóvel pela ré. Na presente ação, cinge-se a controvérsia ao arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo atual do imóvel pela ré, sendo desnecessária e indevida a reanálise de questões já decididas em processos anteriores. Portanto, o histórico da relação entre as partes,

embora relevante para contextualização, não altera a conclusão quanto ao dever atual da ré de pagar aluguel pelo uso exclusivo do bem comum.

No que concerne à alegação da autora-apelante sobre sua condição de vulnerabilidade como pessoa idosa e os impactos da pandemia de COVID-19, que teriam impossibilitado sua ocupação do imóvel após a desocupação pela ré em janeiro de 2020, tais circunstâncias, ainda que relevantes do ponto de vista fático, não modificam a conclusão jurídica quanto ao direito ao recebimento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel. A impossibilidade temporária de ocupação do bem pela autora não legitima a ocupação sem contraprestação pela ré. Pelo contrário, reforça a necessidade de compensação financeira pelo uso exclusivo, independentemente dos motivos que levaram à não ocupação pela coproprietária majoritária.

Quanto à existência de outros processos judiciais envolvendo as mesmas partes, notadamente o cumprimento de sentença nº 0003466-46.2022.8.26.0320, onde a ré-apelante alega buscar o recebimento de aluguéis pela sua quota-parte de 25%, cumpre esclarecer que não há prejudicialidade entre as demandas. Primeiro, porque se referem a períodos distintos e obrigações autônomas. Segundo, porque a existência de eventual crédito em favor da ré não autoriza, como já destacado, a compensação automática ou a ocupação do imóvel sem autorização. Os direitos e obrigações decorrentes de cada processo devem ser analisados em suas respectivas sedes, observando-se o contraditório e a ampla defesa quanto a cada pretensão específica.

Por todo o exposto, os fundamentos apresentados pelas apelantes não têm o condão de infirmar a sentença recorrida, que analisou corretamente as questões controvertidas e aplicou

adequadamente o direito ao caso concreto. A posse exclusiva do imóvel pela ré está devidamente comprovada pelos elementos dos autos, notadamente pela constatação do oficial de justiça e pela citação pessoal no endereço. O marco inicial fixado para o pagamento dos alugueres - data da citação - está em conformidade com a regra geral estabelecida pelo art. 240, §1º do CPC, não havendo prova inequívoca que justifique sua retroação. Os demais pedidos e alegações das apelantes não encontram amparo jurídico ou probatório suficiente para modificar a sentença.

Ante o exposto, por unanimidade de votos, NEGAM PROVIMENTO a ambos os recursos, mantendo integralmente a sentença recorrida por seus próprios fundamentos.

Fixo honorários sucumbenciais recursais em 5% do valor da condenação em prol das partes apeladas, com a ressalva da Gratuidade.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator