



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000295626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010756-34.2022.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes SUELI APARECIDA RODRIGUES, e JOAO PAULO DE OLIVEIRA RODRIGUES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados ELAINE APARECIDA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA) e ROSELI CRISTINA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram Provimento Parcial ao recurso da ré, com observação, e não conheceram do recurso do autor. V.U. Sustentou oralmente o DR. Alberto Leite Borem Jr, OAB/SP 345199 de fls. 164/175 e não conheceram do recurso de fls. 193/197.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1010756-34.2022.8.26.0405

APELANTE: JOAO PAULO DE OLIVEIRA RODRIGUES E OUTRO

APELADO: ELAINE APARECIDA RODRIGUES E OUTRO

ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: RICARDO CUNHA DE PAULA

VOTO Nº 12064

EMENTA:

APELAÇÃO – ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – INCONFORMISMO DOS RÉUS – CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO – AUTORES REQUERERAM INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DOS BENS IMÓVEIS DOS QUAIS DETÊM A METADE DA PROPRIEDADE – SENTENÇA QUE DETERMINOU O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS EM DECORRÊNCIA DO USO EXCLUSIVO DOS BENS PELOS RÉUS – INDENIZAÇÃO DEVIDA – DESPESAS INERENTES AOS IMPOSTOS DEVEM SER SUPOSTADAS POR TODOS OS CONDÔMINOS – PRECEDENTES DO C.STJ – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DA CORRÉ PARCIALMENTE PROVIDO PARA RECONHECER QUE DEVE SER REALIZADA A COMPENSAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS COM OS VALORES PAGOS DE IPTU E RECURSO DO CORRÉU NÃO CONHECIDO POR SER INTEMPESTIVO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 139/143, de relatório adotado, julgou procedente a presente ação, nos seguintes termos: “*Posto isso, JULGO PROCEDENTE o pedido para, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, CONDENAR os requeridos a pagarem às autoras alugueis mensais pelo uso exclusivo do bem, de forma proporcional à parte do imóvel que ocupam com exclusividade --o imóvel tem 240,90m², a herdeira Sueli ocupa uma área de 91,79 m² e o herdeiro João Paulo, uma área de 149,11m² (conforme planta de fls. 66)-- em montante a ser fixado*”

em incidente próprio de liquidação de sentença pelo rito ordinário, desde a citação e até eventual desocupação, com atualização monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo e incidência de juros legais de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada parcela mensal.

Para debate e fixação do valor de mercado do bem, a ser usado como base para posterior alienação, deverão os interessados liquidarem a sentença, em incidente de liquidação de sentença, pelo rito ordinário, distribuído por dependência, respeitando as normas do e-SAJ, nos termos do artigo 509, II, do Código de Processo Civil. Evitando a necessidade da avaliação judicial do bem -- que geraria despesas a serem adiantadas pelo requerente e tomaria tempo não desprezível até a efetiva extinção do condomínio -- deverá a parte requerente apresentar estimativa de valor dos alugueis, instruída com ao menos três avaliações realizadas por corretores imobiliários idôneos, com inscrição no CRECI. Distribuído o incidente, a parte contrária será intimada na pessoa de seu advogado, por publicação no DJE, para, querendo, apresentar contestação, no prazo de 15 (quinze) dias. Na defesa, deverá manifestar-se sobre a estimativa realizada pela parte requerente. O diploma processual brasileiro determina que, mesmo se a parte requerida não aceitar a estimativa, a avaliação judicial só "poderá" ser realizada se "houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem" (art. 871, parágrafo único, do CPC). De tal sorte, eventual impugnação deverá ser justificada e instruída com documentos suficientes a suscitar "fundada dúvida" sobre o valor do aluguel".

Inconformados, recorrem os réus, buscando a ré SUELI a reforma do julgado hostilizado, arguindo preliminar de cerceamento de defesa face ao julgamento da lide sem a realização de perícia. Ademais, firma-se na alegação de que as autoras *"jamais foram privadas da utilização do imóvel, muito menos houve, por parte da Apelante Sueli, a posse direta e exclusiva do bem"*. Requer a improcedência da ação, subsidiariamente, requer a compensação dos aluguéis com os valores a

serem pagos a título de IPTU do imóvel (fls. 164/175).

Já o réu JOÃO PAULO em seu recurso pugna, em síntese, pela improcedência da ação, afirmando que *“as apeladas jamais tiveram o direito de uso do bem cerceado”*, bem como que realizou benfeitorias no imóvel que devem ser objeto de compensação sobre os valores dos aluguéis devidos. Subsidiariamente requer o reconhecimento da usucapião (fls. 193/197).

Os recursos foram regularmente processados e respondidos (fls. 184/190 e fls. 207/213).

É o relatório.

2 – Quanto ao recurso de JOÃO PAULO, verifica-se que não deve ser conhecido, sendo de rigor o acolhimento da preliminar contida nas contrarrazões.

Assim o é porque o recurso foi protocolado fora do prazo legal.

Disciplina o artigo 1.003, §5º, do Código de Processo Civil:

§ 5º Excetuados os embargos de declaração, o prazo para interpor os recursos e para responder-lhes é de 15 (quinze) dias.

A certidão de publicação de fls. 163 atesta que o advogado do recorrente foi intimado do julgamento dos Embargos de Declaração em 25/06/2024, cabendo recurso de apelação até 18/07/2024.

O recurso somente foi interposto em 16/08/2024, ou seja, 21 dias úteis após ultrapassado o prazo legal.

Assim, deixo de conhecer do recurso de apelação

juntado a fls. 193/197, pois é intempestivo.

Quanto ao recurso de SUELI, verifica-se que inexistiu o cerceamento de defesa alegado.

Ao Juiz cabe analisar quais as atividades probatórias devem ser desenvolvidas no processo coibindo a mera protelação e a intenção de praticar atos inúteis. Tal conduta, inclusive, está em consonância com o princípio da celeridade processual, previsto na Constituição da República.

In casu bem agiu o Douto Juiz sentenciante, isto porque a questão se limita à verificação do direito à compensação pelo uso exclusivo dos imóveis e as provas dos autos se mostram adequadas ao deslinde da causa.

Formado o convencimento do Magistrado pelos elementos já insertos nos autos, deve afastar a necessidade de produção de outras provas a fim de seguir com o processo e prolação de ulterior sentença.

No mérito, a sentença singular deve ser parcialmente reformada.

Verifica-se dos autos que as partes herdaram, em razão do óbito de seus genitores, o imóvel descrito a fls. 66/67, o qual vem sendo ocupado apenas pelos herdeiros JOÃO PAULO e SUELI, motivo pelo qual os demais herdeiros ingressaram com a presente ação buscando indenização pelo uso exclusivo do imóvel.

Assim, ao contrário do que alegam os recorrentes, os

autores têm direito de exigir compensação pela parte do imóvel que lhes pertence, ou seja, 50% sobre o imóvel a que têm direito e não estão fazendo uso, enquanto os recorrentes fazem o uso exclusivo do bem.

Ademais, a indenização lhes é devida, independentemente do fato de estarem sendo impedidos ou não de usar o bem.

Assim, a r. decisão não merece reparos nesta parte.

Contudo, no que diz respeito à compensação referente ao pagamento do IPTU, assiste razão à recorrente, pois tais valores são devidos pelos proprietários do imóvel, sendo obrigação de todos contribuírem com seu pagamento.

Neste sentido é o entendimento do C.STJ.:

Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos.

Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts.

1.319 e 1.315 do CC/02.

- Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação.

- Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa.

- Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, na proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da obrigação de promover a sua venda, para que se ultime a partilha, nos termos em que formulado o acordo entre as partes.

Inteligência do art. 1.315 do CC/02.

Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 983.450/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/2/2010, DJe de 10/2/2010.)

Neste mesmo sentido já decidiu está C. Câmara:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUERES – Procedência decretada – Insurgência do polo passivo – Parcial acolhimento – Incontrovertida a existência do condomínio sobre os imóveis descritos na petição inicial, bem como a ocupação exclusiva, pela ré – Inexistência de impedimento para o decreto de extinção do condomínio e a alienação judicial dos imóveis comuns – Pagamento de alugueres, pela ré, que decorre do uso exclusivo e encontra previsão na regra do art. 1.319, também do Estatuto Substantivo – Observância do termo inicial como a data da citação – Cabível, no entanto, a dedução de 50% das despesas de IPTU, comprovadamente pagas pela recorrente, também a partir da referida data – Gastos com conservação, inerentes ao uso do bem e não comportam dedução – Precedentes – Sentença reformada – **Recurso parcialmente provido.**

(TJSP; Apelação Cível 1002245-17.2023.8.26.0145; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Conchas - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/10/2024; Data de Registro: 11/10/2024)

Apelação cível. Extinção de condomínio. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor. Pedido recursal de que seja autorizada a alienação judicial, de que o termo inicial dos aluguéis seja a notificação extrajudicial, e que o IPTU seja de responsabilidade exclusiva dos requeridos ocupantes do imóvel. Parcial acolhimento. Presente o interesse de agir, porque o pedido é adequado e necessário, já que o bem não foi alienado pelas partes, e como assinalado pelos réus, estão encontrando dificuldades, em razão da falta de registro de formal de partilha na matrícula do bem. Ademais, a possibilidade de alienação judicial não afasta a chance de venda particular pelas partes, todavia, imperioso que a venda em hasta pública conste do título judicial. Alteração do termo inicial, para a fixação da data da notificação, momento em que o autor manifestou inconformismo quanto ao uso exclusivo do imóvel pelos réus, dele pleiteando o pagamento de aluguel mensal. IPTU. Imposto que decorre da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

propriedade, independentemente da ocupação do bem. Condôminos que devem responder por suas frações. Sentença mantida neste particular. Recurso provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1001803-28.2022.8.26.0358; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/04/2024; Data de Registro: 17/04/2024)

3 – Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO** de fls. 193/197, pois intempestivo.

E DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de fls. 164/175 nos termos da fundamentação supra, para determinar a compensação dos valores comprovadamente pagos de IPTU, com os valores devidos a título de indenização, mantida, no mais, a r. sentença.

Ante o parcial provimento do recurso, incabível a majoração dos honorários de advogado prevista no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR