



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296190

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001875-24.2023.8.26.0279, da Comarca de Itararé, em que é apelante MAURICIO ALVES, são apelados JOÃO VITOR ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCIA ANDREIA ALVES BUENO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001875-24.2023.8.26.0279

Ação : Arbitramento de Aluguel c.c. Cobrança

Apelante : MAURICIO ALVES

Apelados : JOÃO VITOR ALVES e OUTRO

VOTO Nº 51774

APELAÇÃO – ARBITRAMENTO DE ALUGUEL C.C. COBRANÇA – ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA – PROVA NO PROCESSO DEMONSTRANDO A POSSE DE FORMA EXCLUSIVA PELO REQUERIDO, ORA APELANTE – DEVER DE PAGAR ALUGUEIS, PROPORCIONALMENTE – FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR – APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de arbitramento de alugueres c.c. cobrança ajuizada por João Vitor Alves e Outra em face de Maurício Alves que, a respeitável sentença de fls. 187/194, cujo relatório ora adotado passa a fazer parte integrante do presente *decisum*, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o requerido a pagar à parte autora os alugueis proporcionais à sua quota-parte conforme perícia a ser realizada na fase de liquidação, devidos desde a notificação extrajudicial até a efetiva desocupação do bem. A r. sentença, também, condenou o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça antes deferida.

Inconformado o réu apelou. Em suas razões, sustenta, em síntese, que o valor do aluguel é exorbitante e, em caso de condenação do pagamento deveria se dar desde a citação e não da notificação

extrajudicial. Pondera que após o falecimento do seu pai, passou a cuidar da tia que morava no imóvel junto com seu pai e, a partir de então, passou a exercer os cuidados necessários em relação à interditada. Defende que ficou comprovado no processo que o recorrente não tem posse e uso exclusivo do bem imóvel. Esclarece que tão logo recebeu a notificação de que os apelados pretendiam o recebimento do aluguel, deixou o imóvel para sua irmã Marília. Argui que juntou documentos que comprovam que o bem está locado e que sua irmã vem depositando judicialmente nos autos de inventário todos os valores referentes ao aluguel nas páginas 162/165 e 180/186. Pugna pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva do apelante haja vista que não era ele quem tinha posse do imóvel e sim sua tia. Assevera que desde o falecimento do autor da herança, a herdeira Marília Alves Fernandes é quem está na administração dos bens, pagando todas as dívidas do imóvel, despesas e que haviam convencionado os herdeiros que o inventário seria realizado de forma extrajudicial amistosa e que até a formalização do inventário a tia e o apelante usariam o imóvel conforme relato acima, mas não houve mais acordo diante da notificação por parte dos apelados. Alternativamente, caso esse não seja o entendimento, pede seja fixado como marco inicial dos aluguéis a data da citação até a desocupação do imóvel. Requer seja dado provimento ao recurso, modificando-se a sentença combatida.

O recurso foi recebido, processado e respondido (fls. 215/221).

Os autos foram remetidos a esta superior instância.

É o relatório.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva do réu Mauricio.

Ora, ele é condômino e coproprietário do bem imóvel, o que justifica a pretensão em seu desfavor.

A respeito da ocupação do bem, o contrato de locação data de 19 de fevereiro de 2024, ou seja, data bem posterior ao ajuizamento da ação e, como bem ressaltaram as apeladas, instado por meio de notificação, o apelante assinou o recebimento no endereço do imóvel objeto de discussão e, ao ser citado também assinou o AR (fls. 39), no endereço do imóvel deixado pelo falecido.

Tais elementos demonstram de forma clara a ocupação do imóvel pelo apelante, o que justifica a sua manutenção no polo passivo da ação.

Passo ao exame do mérito recursal.

De início, este julgador esclarece que, a despeito de sua opinião pessoal, o presente feito está sendo examinado à luz das exigências deste Tribunal objetivando implementar medidas para acelerar a apreciação das demandas a ele submetidas, com vistas ao cumprimento da exigência constitucional de dar ao processo uma duração não mais do que razoável, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal de 1988 (Emenda Constitucional nº 45 de 08.12.2004).

Feitas tais observações, em que pese a irrisignação, o recurso não merece ser provido.

Isso porque, de acordo com o que consta da r. sentença de fls.

187/194:

“(…) Com efeito, o requerido admitiu que ocupou o bem por certo tempo, ainda que para o exercício dos cuidados para com sua tia, e que ainda utiliza o ponto comercial existente no imóvel para a realização de seu ofício. Se não bastasse, observa-se que tanto a notificação extrajudicial enviada como a citação foram recebidas pelo requerido no endereço do bem, tudo a confirmar a sua residência no local, situação essa que perdurou, quanto a parte residencial, até 24/02/2024, eis que no dia seguinte o imóvel foi locado a terceiros (fls. 183/186). (...) Ora, estando o bem na posse exclusiva do requerido (que também é condômino), deve este, a teor do art. 1.319, do CC, indenizar os outros condôminos pelos frutos que percebeu. Isto porque todos os condôminos têm igual direito de usar a coisa (art.1.314, do CC). Portanto, enquanto não efetuada a partilha, a propriedade do imóvel submete-se às regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, de modo que, se apenas um dos condôminos faz uso do bem, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da sua fruição. (...) O termo inicial da indenização é o momento em que houve inequívoca manifestação contrária ao uso exclusivo do bem pelo herdeiro que se encontra na sua posse, pondo fim à existência de um comodato por prazo indeterminado. A efetiva oposição dos herdeiros prejudicados ao uso exclusivo do bem pode dar-se por meio de uma notificação extrajudicial enviada ao possuidor ou, na ausência desta, pela sua citação para a ação judicial de arbitramento de aluguéis (...)”.

Ora, diante de tais considerações fica evidente o acerto no qual incorreu o Juízo *a quo*, eis que ficou bem demonstrada a ocupação de forma exclusiva pelo herdeiro requerido, conforme afirmado juntamente com a análise da preliminar de ilegitimidade

passiva, o contrato de locação data de 19 de fevereiro de 2024, ou seja, data bem posterior ao ajuizamento da ação e, o apelante, instado por meio de notificação, assinou o recebimento no endereço do imóvel objeto de discussão e, ao ser citado também assinou o AR (fls. 39), no endereço do imóvel deixado pelo falecido.

Conquanto o recorrente se insurja em relação ao valor arbitrado a título de aluguéis, não trouxe nenhum elemento de prova que contraponha o quantum estabelecido, motivo pelo qual, suas alegações genéricas não têm o condão de infirmar o quanto decidido na sentença combatida.

Ademais, o termo inicial dos alugueres deve ser a data em que o réu teve ciência acerca da oposição dos demais herdeiros quanto à sua ocupação de forma exclusiva do imóvel, qual seja, a notificação extrajudicial, colocando fim ao comodato.

Eis então a *ratio decidendi* que, somadas às razões expostas pelo juízo de primeiro grau, justificam perfeitamente a solução ora adotada, de modo a satisfazer as condições do artigo 93, inciso IX de nossa Carta Constitucional.

Em outros termos, está demonstrado que os fundamentos externados pelo juízo de primeiro grau se prestam perfeitamente a dar embasamento para rejeitar o inconformismo do recurso da parte ré e que, em virtude de sua clareza e rigor, são aqui adotados como razões de decidir.

É o que dispõe o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, com a redação que lhe foi dada pelo Assento Regimental nº

562/2017 (DJe de 30.03.17, publicado em 31.03.17):

“Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”

Com efeito, a aplicação do dispositivo regimental acima transcrito tem sido prestigiada pela unanimidade das câmaras deste Tribunal de Justiça, mormente por sua primeira seção, a saber: TJSP, Apelação Cível nº 0004870-33.2017.8.26.0248, Relator Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 09/06/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1000090-02.2018.8.26.0441, , Relator Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1002471-46.2013.8.26.0606, Relatora Maria do Carmo Honorio, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 07/07/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1047352-43.2014.8.26.0002, Relator Fábio Quadros, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1033861-06.2019.8.26.0224, Relator A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 17/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1005845-27.2014.8.26.0609, Relator Dimitrios Zarvos Varellis, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 12/12/2019 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 0087385-16.2019.8.26.0100, Relator Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 07/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1090098-78.2018.8.26.0100, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 0014785-49.2018.8.26.0482, Relator Piva

Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 1004068-29.2019.8.26.0642, Relator Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2020 v.u.

Por conseguinte, essa “... *técnica de decidir é louvável quando o juiz do segundo grau nada tem a acrescentar à decisão do juiz a quo, repetindo-a, consequentemente, com outras palavras e citando mais um ou outro acórdão. Nos tempos atuais, em que o número de processos é assustador, não tem lógica, nem é compreensível, que o juiz ad quem assim proceda. A motivação per relationem, desse modo, impõe-se não só nos Juizados Especiais, como nos Juízos Comuns*” (TOURINHO NETO, Fernando da Costa, FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Juizados Especiais Cíveis e Criminais: comentários à Lei 9.099/1995. 5ª ed., São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2007, p. 651).

Da mesma forma, o Superior Tribunal de Justiça vem incentivando as cortes estaduais e federais à aplicarem, na resolução dos conflitos de interesses a elas submetidos, dispositivos legais e regimentais similares ao ora invocado, ratificando decisões que encontrem, no julgado censurado, apoio para fundamentar suas próprias decisões, mas desde que fique devidamente explicitado no que consistiria o acerto da decisão:

“... *é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisor.*” (STJ - AgRg no REsp 1339998/RS – 4ª Turma -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ministro RAUL ARAÚJO – j. 15.05.14 - DJe 16.06.14)

Majoro a verba honorária para 15% sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça antes deferida.

Em decorrência do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator