



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010240-33.2019.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CLAUDENICE CAMBOIM LOPES, é apelado MANOEL LIMA MIRANDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santos

Apelação n. 1010240-33.2019.8.26.0562

Apelante: CLAUDENICE CAMBOIM LOPES

Apelado: MANOEL LIMA MIRANDA

Voto n. 12163

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que determinou a alienação judicial de imóveis comuns e arbitrou aluguel mensal de R\$ 1.200,00, dos quais a ré deveria pagar 50% ao autor pelo uso exclusivo. A sentença julgou improcedente o pedido reconvenicional. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em: (i) a validade do arbitramento de aluguel para o imóvel "a", considerado inabitável; (ii) a aceitação dos valores de avaliação dos imóveis; (iii) o ressarcimento das despesas de reforma e manutenção dos bens. III. Razões de Decidir. 3. O imóvel "a" foi considerado inabitável, sem provas de uso exclusivo pela ré, afastando o arbitramento de aluguel. 4. A avaliação dos imóveis realizada pelo oficial de justiça foi aceita por ambas as partes, sendo reconhecida como válida. 5. As despesas comprovadas pela apelante devem ser ressarcidas, compensadas pelos rendimentos do aluguel do apartamento "b", a partir de 2018. IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. O arbitramento de aluguel para imóvel inabitável é indevido. 2. A avaliação aceita pelas partes é válida. 3. Despesas de reforma devem ser compensadas com rendimentos de aluguel. Legislação Citada: CC, art. 1.319, art. 1.315, art. 1.316, art. 205. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação nº 1015179-50.2015.8.26.0577, Rel. Rodolfo Pellizari, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 26/07/2017. STJ, REsp 2.004.822-RS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Rel. acórdão Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 29/11/23, DJe 19/12/23.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 536/541, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para determinar a alienação judicial dos imóveis comuns e arbitrar aluguel no valor de R\$ 1.200,00 mensais, dos quais a ré deverá pagar ao autor 50% a título de compensação, pelo uso exclusivo do imóvel da Avenida Antônio Rodrigues, nº 310, apto. 44, julgando improcedente o pedido reconvenicional.

Com o acolhimento dos embargos de declaração,

interpostos posteriormente, foram acolhidos os pedidos de apuração do valor dos imóveis e do valor locativo do imóvel "a", ambos em fase de liquidação de sentença (fls. 546/547).

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que o juízo de primeiro grau não considerou os períodos em que o imóvel "b" esteve alugado, tampouco que o imóvel "a" está inabitável e que as despesas decorrentes da reforma, realizada pela ré, devem ser rateadas entre os coproprietários. Afirma que o imóvel "b" somente tornou-se habitável após jan/2018, depois de realizada reforma, que foi custeada somente pela ré. Alega que não habitou o imóvel em questão porque logo após a reforma o imóvel foi alugado a terceiros. Com relação ao imóvel "a", o próprio autor reconheceu que se trata de imóvel sem qualquer condição de ser habitado e que sempre esteve desocupado, razão pela qual não cabe arbitramento de aluguel. Não fosse isso a ré sequer tem acesso ao imóvel, já que as chaves da casa foram depositadas em juízo (fl. 424).

Com relação à condenação em pagamento de aluguéis, de forma retroativa à data em que teria ocupado o imóvel "b", entende equivocada, já que o prazo prescricional para a cobrança de aluguéis é de três e não de cinco anos. Quanto ao acolhimento do pedido de avaliação dos imóveis, a parte ré consigna que os imóveis já foram avaliados (fl. 376) e os valores arbitrados foram aceitos pelo autor (fl. 382). Quanto à reconvenção, afirma que os valores gastos em relação a reforma e demais despesas com os imóveis devem ser partilhados entre os coproprietários, inclusive a taxa de administração dos contratos de aluguel. Pretende a reforma da sentença para: i) indeferir o arbitramento de aluguel para o imóvel "a" em razão da condição de inabitabilidade; ii) reconhecer os valores já apurados na avaliação realizada no processo; iii) condenar o autor a ressarcir à ré em metade das despesas com reforma e manutenção dos imóveis, no total de R\$ 47.888,77 (fls. 550/560).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 566/571).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece parcial provimento.

Cuida-se de ação de alienação judicial de bem comum com pedido de arbitramento de aluguel ajuizada por Manoel Lima Miranda em face de Claudenice de Oliveira Camboim. Ambos são coproprietários de imóveis adquiridos na constância de união estável, sem que houvesse, entretanto, a divisão dos bens após o término da relação. Em relação a esses bens, aduz o autor que a alienação judicial é necessária. Pleiteia o arbitramento de aluguel em razão de alegada utilização exclusiva dos bens pela ré. O autor informa que o imóvel localizado na Avenida Antônio Rodrigues, imóvel "b", estava inicialmente alugado, mas, posteriormente, passou a ser utilizado exclusivamente pela ré, sem qualquer compensação financeira.

Por outro lado, Claudenice Camboim Lopes, em sua defesa, nega o uso exclusivo dos bens e afirma que não há qualquer resistência à venda judicial dos imóveis. A ré alega, ainda, que o autor não colaborou financeiramente para a manutenção e reforma dos referidos imóveis, sendo ela a única a arcar com os custos das reformas necessárias para tornar os imóveis habitáveis e valorizáveis. Tais reformas incluíram, segundo a ré, obras estruturais, reformas de fachada e pagamento de taxas condominiais atrasadas.

A ré apresentou reconvenção, pleiteando o ressarcimento de 50% dos custos incorridos com as reformas e manutenção dos imóveis, considerando o autor como coproprietário e, portanto, responsável por sua cota-parte nas despesas. Solicitou ainda que, caso haja arbitramento de aluguel em favor do autor, esse valor seja compensado com os custos das reformas já efetuadas.

Em sua defesa o autor alegou, em contrarrazões, que, com relação ao imóvel de letra “a” descrito na inicial, a mera argumentação da requerida de que teria tido despesas com o imóvel não afasta o dever de pagamento proporcional de aluguel a ser estimado/avaliado por profissional competente uma vez que a requerida está na posse e administração exclusiva do bem. Acrescenta que em relação a alegação de despesas a requerida não apresenta provas concretas, devendo também neste tema ter a rejeição da sua reconvenção. Por fim, em relação ao pedido e prescrição das parcelas devidas, deve ser observado que os aluguéis são devidos a partir da constatação do uso exclusivo da requerida. Pugna pela manutenção dos termos da sentença (fls. 566/571).

Pois bem.

Primeiro esclareço que o condômino que tem a posse exclusiva do bem responde ao outro pelos frutos percebidos (art. 1.319 do CC). Essa obrigação impõe a quem tira proveito exclusivo do bem pagar ao outro a compensação respectiva, fixada em geral pelo valor de um aluguel.

Da análise dos autos verifico que a controvérsia cinge sobre a utilização, pela ré, dos dois imóveis adquiridos pelo ex-casal, os quais já foram partilhados em ação própria, de n. 0020579-78.2013.8.26.0562, sendo eles: o imóvel localizado na Rua Messia Açu, “a” e o imóvel localizado na Avenida Antônio Rodrigues, “b”.

Consta no processo que o imóvel “a” não possui condições de habitabilidade. A apelante apresentou fotos, a fls. 118/176, que evidenciam se tratar de local inóspito. O autor não impugnou essa afirmação, nem apresentou provas de que a apelante obteve ganhos com o referido imóvel.

A certidão do oficial de justiça, de fl. 376, corrobora a alegação da apelante ao informar que: *“em contato com o síndico, Sr. Francisco Barrero, fui informado que o apt. 06 está desocupado há anos e que, segundo ele, deve estar em mau estado de conservação”*

Dessa forma, considerando que o imóvel em questão não está sendo utilizado pela ré, bem como, que não foram apresentadas provas de que a apelante tenha se beneficiado financeiramente pelo uso do

apartamento, de rigor afastar o arbitramento de aluguel requerido pelo autor, acolhendo o pedido da apelante.

Quanto ao valor estimado dos imóveis, considero válida a avaliação realizada pelo oficial de justiça, conforme fl. 376. Destaco que o autor, a fls. 380/381, não impugnou a referida avaliação, e a ré manifestou concordância com os valores apresentados (fl. 382).

Assim, acolho o pedido da apelante e reconheço como válidos os valores apurados na certidão de fl. 376 que estimou o valor do apartamento n. 6 da Rua Messias Açu n. 10 em R\$ 160.000,00 e do apartamento n. 44 da Avenida Antonio Rodrigues n. 310 no valor de R\$ 190.000,00.

Por fim, quanto ao pedido de ressarcimentos de despesas, os documentos apresentados pela apelante demonstram que, se por um lado houve gastos com reforma e manutenção dos apartamentos (cotas condominiais - fls. 85/90, 109/110, 111/117, 291/304, 329/336, 338 e 339/340; cotas do imposto predial e territorial urbano – IPTU - fls. 177/179, 180/187, 305/309 e 377); despesas de conservação e reparos - fls. 99/106), por outro lado, houve proveito econômico, já que o apartamento “b” está alugado para terceiros desde 2018 (fls. 77/84, 272/279 e 459/466).

Nos termos do art. 1315 do Código Civil, o “condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”, somente podendo eximir-se do pagamento das despesas e dívidas se renunciar à sua parte ideal, conforme dispõe o artigo 1316 do mesmo diploma.

Nesse sentido:

“Ação de Arbitramento de Aluguel - Herança - Pedido julgado parcialmente procedente - Insurgência da requerida, que aduz ter direito a compensação do valor arbitrado com custas do imóvel, com que arca sozinha. Possibilidade da compensação dos aluguéis com as despesas de conservação do imóvel, IPTU e financiamento, custeadas exclusivamente pela requerida, desde que comprovadas quando da liquidação da sentença. Recurso a que se dá provimento.” (TJ-SP 10151795020158260577 SP 1015179-50 .2015.8.26.0577, Relator.: Rodolfo Pellizari, Data de Julgamento: 26/07/2017, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/07/2017).

Portanto, se as despesas com os imóveis devem ser partilhadas, os frutos do bem comum também devem ser divididos entre os condôminos.

Assim, reformo a sentença para acolher o pedido de ressarcimento das despesas comprovadamente demonstradas pela apelante. No entanto, o valor deverá ser compensado pelos rendimentos obtidos com o aluguel do apartamento “b”, considerando como início da compensação o primeiro contrato, datado de 2018 (fl. 77/84), uma vez que o prazo prescricional para o pedido de ressarcimento de despesas com a manutenção de um bem comum é de 10 anos.

“O prazo prescricional aplicável à pretensão de

reembolso de despesas efetuadas por condômino com a manutenção da coisa em estado de indivisão é decenal pelo Código Civil de 2002 (art. 205) e vintenário pelo Código Civil de 1916 (art. 177)." (REsp 2.004.822-RS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Rel. acórdão Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, maioria, j. 29/11/23, DJe 19/12/23) (Info 799 - STJ).

Dessa forma, considerando a quota parte ideal de 50% para cada condômino, o montante devido deverá ser apurado e compensado em regular liquidação de sentença.

Consigno que após a regular compensação dos valores, os rendimentos decorrentes do aluguel do imóvel "b" devem ser partilhados em iguais partes entre os condôminos, até o fim do contrato de fls. 459/466 ou até a venda judicial dos bens.

Caso não haja renovação da locação ou não tenha ocorrido ainda a venda judicial dos imóveis, vindo a autora a residir de forma exclusiva no imóvel "b", deverá arcar com os valores de aluguel em favor do autor, conforme determinado em sentença.

Considerando o acolhimento parcial do recurso e a sucumbência recíproca, tanto no que diz respeito à ação principal, quanto a ação reconvenicional, condeno ambas as partes ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, na proporção de 50% para cada litigante, vedada a compensação de honorários. Observo que o autor está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou parcial provimento ao recurso** para: (i) afastar o arbitramento de aluguel em relação ao imóvel localizado na Rua Messia Açu, nº 10; (ii) reconhecer como válidos os valores apurados na certidão da fl. 376, que estimou o valor do apartamento nº 6 da Rua Messia Açu, nº 10, em R\$ 160.000,00, e do apartamento nº 44 da Avenida Antonio Rodrigues, nº 310, em R\$ 190.000,00; e (iii) condenar o autor a ressarcir 50% das despesas comprovadamente demonstradas pela apelante, em sede de liquidação de sentença, compensadas pelos rendimentos obtidos com o aluguel do apartamento "b", também no percentual de 50%, considerando como início da compensação o primeiro contrato, datado de 2018 (fls. 77/84), mantendo-se os demais termos da sentença.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora