



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303994

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007719-68.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, são apelados OLYMPIO MARCELINO DE ALMEIDA (ESPÓLIO) e SUELI REGINA DE ALMEIDA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 49765/TJ – Rel. Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação cível nº 1007719-68.2022.8.26.0576
Apelante: CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA
Apelados: OLYMPIO MARCELINO DE ALMEIDA (E OUTRO)
Comarca: São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível
Juiz de 1º Grau: Glariston Resende

EMENTA

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Bem comum – Propositura de cobrança de valores daquele que utiliza exclusivamente o bem comum – Termo inicial aplicado desde a citação pela regra do art. 240 do CPC e não por ausência de pagamento desde o início do pleito, considerando esse o momento da ciência inequívoca da parte que ocupa o bem a respeito da pretensão do litigante contrário – Responsabilidade pelas despesas do bem, como valores de sua manutenção, que pertencem àquele que se encontra com o bem – Encargo que não resulta em uma relação locatícia com uso da lei do inquilinato, pois a razão do encargo decorre do fato de apenas um dos condôminos estar usufruindo exclusivamente de bem comum, estando o outro privado de fazê-lo – Valor arbitrado com base em avaliação de profissional nomeado, não constando impugnação no momento processual oportuno de forma técnica e suficiente – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 136/137, cujo relatório se adota, que julgou procedente ação de arbitramento de aluguel, condenando o réu, na qualidade de condômino do imóvel, a pagar o valor mensal ao autor correspondente a 50% da avaliação locatícia do bem, resultando em R\$ 900,00 (novecentos reais).

Inconformado, o demandado busca a reforma da deliberação com base nos argumentos expostos nas razões de fls. 140/151.

Com resposta, vieram os autos para

julgamento.

É o relatório.

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos¹.

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *“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).

Por primeiro, afastam-se as preliminares suscitadas nas contrarrazões.

Não há deserção do recurso em razão de ter

¹ Anote-se, dentre tantos outros: AI nº 99010271130-7, Rel. Des. Caetano Lagrasta, em 17/09/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, em 09/06/2010; Apelação nº 99208049153-6, Rel. Des. Renato Sartorelli, em 01/09.2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, em 27/07/2010; Apelação nº 99206041759-4, Rel. Des. Edgard Rosa, em 01/09/2010; Apelação nº 99209075361-4, Rel. Des. Paulo Ayrosa, em 14/09/2010; Apelação nº 99202031010-1, Rel. Des. Mendes Gomes, em 06/05/2010; Apelação nº 99010031067-4, Rel. Des. Romeu Ricupero, em 15/09/2010.

sido deferido o benefício às fls. 96 e confirmado na r. sentença.

Não há ofensa a qualquer regra ou princípio recursal, nem mesmo ao princípio da dialeticidade, constando nas alegações do apelo do requerido os motivos de sua insurgência e pretensão de alteração da sentença. Assim, não há afronta ao art. 1.010 do Código de Processo Civil. Ainda que o recorrente tenha utilizado alegações atreladas ao já exposto antes do julgamento em primeira instância, nota-se que se trata de divergência em relação à conclusão do juízo de origem e consequente uso do direito de interposição do recurso cabível, não se vislumbrando dissociação entre os argumentos e o julgado.

Dentro de tal observação, tampouco se entrevê configuração de litigância de má-fé com a interposição do recurso.

No mérito, o recurso não merece prosperar.

A discordância do réu, ora recorrente, a respeito do valor atribuído ao aluguel não pode ser alterada neste julgado, tendo em vista que houve a realização de sua avaliação pelo profissional competente após ordem do MM.º Juízo de origem, e não houve impugnação da parte, quando instada a se manifestar sobre o laudo de avaliação, pautada em aspectos técnicos e suficientes para afastar o trabalho técnico.

Relativamente ao termo inicial do encargo, estabelecido na r. sentença como sendo a citação, tem-se que tal não se deu por um reconhecimento de falta de pagamento desde o ato citatório, mas sim pela regra de aplicação de início do dever em processos como o presente e do respectivo dispositivo do código de processo civil.

A pretensão de recebimento de ressarcimento por uso exclusivo pela parte contrária deve ter incidência a partir da ciência inequívoca dessa última a respeito.

No caso em apreço, verifica-se que inexistente qualquer notificação extrajudicial ou postulação judicial prévia pontual para

tanto, de modo que não houve comprovação de prévia ciência inequívoca acerca de desejo de recebimento de alugueis. Tal somente ocorreu, assim, com a citação válida nestes autos judiciais.

A constituição em mora não se presume e, não tendo comprovada a sua ocorrência em relação ao ora recorrido, deve ser observado o art. 240 do Código de Processo Civil.

Relativamente à pretensão de cobrança do demandante, aqui apelado, das despesas do imóvel no período de ocupação exclusiva do réu, para a sua manutenção, tampouco merece prosperar o seu apelo, tendo em vista que aquele que tem o bem à sua disposição é responsável pelo pagamento de seu uso e todas as suas respectivas despesas, o que engloba taxas e tributos, como IPTU e condomínio, respectivos.

Afinal, a hipótese vertente, diferentemente do argumentado, não traz um quadro de relação locatícia e nem faz incidir a lei do inquilinato, pois a fundamentação do pagamento ao condômino tem origem em outra espécie de relação. De fato, no caso de uso exclusivo por um dos titulares do bem comum, cujo direito advém de herança, é lícito ao outro exigir o pagamento de alugueres, já que o apelante está usufruindo exclusivamente dele.

Logo, cuidando-se de condomínio, aquele que se utiliza da parte do outro deve recompensá-lo, com o pagamento de aluguel, como dito. Assim, trata-se de uma compensação pelo uso exclusivo e inviabilidade de o outro usufruir de bem que também é seu e não de uma criação de relação locatícia.

Diante da prerrogativa conferida pelo art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% (doze por cento) do valor da condenação, observando-se a gratuidade.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante

da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Saliente-se, ainda, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que o seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso.

ALVARO PASSOS

Relator