



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

Registro: 2025.0000321963

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1114880-18.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO ROGERIO INGENIERE, são apelados KAMILA CAPOZZI DE ABREU, NATACHA CAPOZZI CLEMENTE DE ABREU, MARIA ELIZABETH CAPOZZI NOGUEIRA, GUIOMAR CAPOZZI SALGADO e JOSÉ CARLOS DE ABREU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

VOTO Nº 37.800

Apelante: Paulo Rogerio Ingegniere

Apelados: Kamila Capozzi de Abreu e outros

Comarca: São Paulo – 21ª Vara Cível do Foro Central

Juíza: Maria Carolina de Mattos Bertoldo

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL.

I. Caso em Exame

1. Ação de arbitramento de aluguel em que os autores, coproprietários de um imóvel, buscam a condenação do réu ao pagamento de aluguéis proporcionais à sua fração ideal, após a extinção de comodato tácito. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando o réu a pagar valores mensais proporcionais à fração ideal dos autores.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) se a sentença foi ultra petita ao fixar valores de aluguel superiores aos pleiteados na inicial e (ii) se o valor do aluguel, baseado em laudo pericial, deve ser ajustado conforme alegações do réu sobre a realidade do mercado imobiliário.

III. Razões de Decidir

3. Não houve julgamento ultra petita, pois o valor de aluguel foi apurado por perícia durante a instrução processual, afastando a alegação de nulidade.

4. O laudo pericial foi realizado conforme normas técnicas, e o valor do imóvel e do aluguel mensal foram devidamente justificados, considerando a localização e características do imóvel.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. O uso exclusivo de bem comum por um condômino gera direito à indenização aos demais. 2. A metodologia pericial adotada é válida e não comporta reparos.

Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.314, 1.319, 884.

Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 1545526/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 10.08.2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

Vistos,

Ao relatório de fls. 439/440, acrescento ter a r. sentença julgado parcialmente procedente o pedido para condenar o requerido a pagar aos autores, o montante equivalente a 1/5, 1/5, 1/10, 1/20 e 1/20 do locativo referente ao imóvel descrito na inicial, correspondente aos valores de R\$ 770,20, R\$ 770,20, R\$ 385,10, R\$ 192,55 e R\$ 192,55 mensais, respectivamente, a contar da citação, até a desocupação. Os valores serão corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça a contar da data de avaliação (agosto/2023) e acrescidos de juros legais de mora a partir da citação. Diante da sucumbência mínima dos autores, o réu foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação. Opostos embargos de declaração pelo requerido (fls. 449/450), que foram rejeitados (fls. 451).

O requerido interpôs recurso de apelo (fls. 453/458), buscando a reforma do julgado. Aduz que não deve ser mantido o valor de aluguel arbitrado pelo julgado. Argumenta que o valor de venda do imóvel foi supervalorizado pelo Sr. Perito, que deixou de se ater aos fatos primordiais na apuração de valores imobiliários, quais sejam, a situação econômica do país e a demanda e oferta na região do bem. Acrescenta que ainda que se admitida o valor do imóvel fixado pelo perito, a base de cálculo do aluguel (0,83% mensais) não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

pode ser considerada, pois irreal e não condizente com a realidade. Sustenta que a realidade do mercado à época do laudo pericial, assim como atual, para a região do imóvel periciado apresenta o índice mensal de 0,46 % do valor do imóvel. Pleiteia a reforma do julgado, que se fundamentou no laudo pericial, sendo imperiosa a limitação do valor mensal de locação a R\$ 2.125,75. Subsidiariamente, argui que a sentença deve ser considerada *ultra petita*, pois na petição inicial os autores afirmaram que o imóvel possui valor de locação equivalente a R\$ 3.015,67, de modo que a fixação dos valores locatícios jamais poderia extrapolar ao valor pleiteado na inicial.

O recurso foi recebido e processado (fls. 464).

Contrarrrazões às fls. 466/469 arguindo preliminarmente, que o apelante recolheu o preparo de forma insuficiente, devendo ser determinado o recolhimento do preparo em dobro.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel, na qual os autores narram que são coproprietários do imóvel descrito na inicial, sendo que o réu era casado com a coproprietária Maria José Capozzi Ingegnieri, e residia no imóvel juntamente com a cônjuge e a genitora dessa, a proprietária Faustina Fortini Capozzi, em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

situação de comodato tácito. Após o óbito dessa, e realizada a partilha de bens, continuou o casal a residir com exclusividade no imóvel, sequer permitindo a entrada dos autores. Não mais anuindo ao uso exclusivo do bem, notificaram extrajudicialmente o réu da intenção de receber sua quota parte dos aluguéis, acarretando a extinção do comodato anteriormente existente. Pleiteiam o arbitramento do aluguel, com a condenação do réu no pagamento do valor relativo à fração ideal pertencente aos autores, além de sua condenação na obrigação de autorizar entrada dos requerentes nas dependências do imóvel para verificação do estado de conservação ou, alternativamente, a autorizar quaisquer procedimentos para viabilização de venda do imóvel ou locação para terceiros.

A ação foi julgada parcialmente procedente para condenar o requerido a pagar aos autores, o montante equivalente a 1/5, 1/5, 1/10, 1/20 e 1/20 do locativo referente ao imóvel descrito na inicial, correspondente aos valores de R\$ 770,20, R\$ 770,20, R\$ 385,10, R\$ 192,55 e R\$ 192,55 mensais, respectivamente, a contar da citação, até a desocupação, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça a contar da data de avaliação (agosto/2023) e acrescidos de juros legais de mora a partir da citação.

Insurge-se o requerido contra o julgado, arguindo que a sentença é *ultra petita*. Aduz que o valor de venda do imóvel foi supervalorizado pela perícia, devendo ser limitado o valor mensal de locação a R\$ 2.125,75. Ainda que se admitida o valor do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

imóvel fixado pelo perito, a base de cálculo do aluguel não pode corresponder a 0,83% mensais, devendo ser aplicado o índice mensal de 0,46 % do valor do imóvel.

De início, o requerido sustenta que a r. sentença apelada seria *ultra petita*, na medida em que na petição inicial os autores afirmaram que o imóvel possui valor de locação equivalente a R\$ 3.015,67, de modo que a fixação dos valores locatícios jamais poderia extrapolar ao pleiteado na inicial.

Contudo, conforme se infere dos autos, na petição inicial os autores indicaram o valor estimado de aluguel, sendo que durante a instrução dos autos houve a realização de perícia, que apurou o real valor do imóvel *sub judice*.

Deste modo, não houve julgamento *ultra petita*, restando afastada tal alegação, não havendo que se falar em nulidade do julgado.

Salienta-se que a indenização, a título de locatício mensal, é devida no presente caso, na medida em que uma das partes não tem a posse do bem, enquanto o outro a detém.

Como é cediço, o uso exclusivo da coisa comum por um condômino gera o direito à indenização aos demais, conforme previsão expressa dos artigos 1.314 e 1.319 do Código Civil, além da vedação ao enriquecimento sem causa (artigo 884 do mesmo Diploma Legal).

Nesse sentido o entendimento do C.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVÓRCIO. PARTILHA. CONDOMÍNIO. USUFRUTO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM COMUM. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, tampouco suscitados em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Conforme entendimento desta Corte Superior, na hipótese em que apenas um dos cônjuges detém com exclusividade a posse do imóvel comum do casal, haverá pagamento, a título de aluguel, ao outro cônjuge que não está na posse do bem. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1545526/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/08/2020, DJe 26/08/2020).

Deste modo, conforme consignado no julgado, e neste ponto não impugnado, o requerido deve pagar aos autores, o montante equivalente a 1/5, 1/5, 1/10, 1/20 e 1/20 de locativo mensal referente ao imóvel descrito na inicial.

Contudo, o requerido impugna o laudo pericial, discordando do valor de venda do imóvel que foi fixado pela perícia e ainda que se admitida o valor do imóvel fixado pelo perito, a base de cálculo do aluguel não pode corresponder a 0,83% mensais, devendo ser aplicado o índice mensal de 0,46 % do valor do imóvel.

Em que pesem as alegações do requerido, o laudo pericial foi devidamente realizado por profissional de confiança



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

do juízo (fls. 346/379), em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2:2017, tendo a perícia detalhado os critérios da avaliação do bem.

Por sua vez, o requerido apresentou sua impugnação ao laudo pericial (fls. 388/391), que foi devidamente respondida pelo Sr. Perito, consignando que: *“o signatário mantém e ratifica as conclusões apresentadas no Laudo Pericial e demais considerações efetuadas, à exceção do item II.4 da Requerente, onde houve um equívoco na digitação da Conclusão na Página 377. O valor do trabalho em tela é de: R\$ 462.120,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil e cento e vinte reais) para venda e R\$ 3.851,00 (Três mil, oitocentos e cinquenta e um reais) para locação mensal”*.

Assim, deve ser mantido o valor do imóvel apurado no laudo pericial, bem como o importe fixado a título de locativo mensal, eis que a questão foi devidamente apurada pelo Sr. Perito.

Nesse sentido, o julgado consignou que: *“A metodologia empregada pelo experto é de ser aceita, notando-se que o estado de conservação do imóvel foi bem aferido, estando minuciosamente descrito, com correta consideração das características construtivas e do fator idade real do imóvel, não comportando reparos. Ademais, tal impugnação funda-se apenas na alegação de atual crise no mercado imobiliário e diminuição dos valores de locação na cidade de São Paulo, sem fundamentar, precisamente, a justificativa para se*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1114880-18.2019.8.26.0100

considerar a pretendida porcentagem de 0,46% para o valor locatício mensal. O perito, por outro lado, embora considerando a existência da crise econômica invocada pelo réu, observou ainda a região em que o imóvel fica localizado, de grande densidade de imóveis comerciais, industriais e residenciais de médio padrão, próximo a linhas de transporte público, fatores preponderantes e que certamente contribuem para a valorização do imóvel. Desta forma, acolho o valor indicado pelo perito”.

Nessa esteira, a r. sentença apelada comporta integral manutenção, inclusive quanto as verbas sucumbenciais.

Elevo, em atendimento ao disposto no Artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios devidos pelo requerido em favor do patrono dos autores para 12% sobre o valor da condenação.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso, nos termos acima indicados.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora