



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323820

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025432-25.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes GILBERTO GUSHIKEN e PAULA RAQUEL GONÇALVES DE SOUSA, são apelados IGOR GUSHIKEN BARALDI, MAURO RIOHITI SHIROMA, MARISA GUSHIKEN SHIROMA, MARGARETE GUSHIKEN OKUNO e MARIO AKIRA OKUNO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. 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 sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.722

Apelação Cível: 1025432-25.2022.8.26.0554

Apelante : Gilberto Gushiken.

Apelante : Paula Raquel Gonçalves de Sousa

Apelado : Igor Gushiken Baraldi.

Apelado : Mauro Riohiti Shiroma.

Apelada : Marisa Gushiken Shiroma.

Apelada : Margarete Gushiken Okuno.

Apelado : Mario Akira Okuno

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de Santo André

Juiz sentenciante: Dr(a). Mariana Silva Rodrigues Dias Toyama Steiner

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. I. Caso em Exame. 1. Ação de extinção de condomínio c/c arbitramento e cobrança de aluguel sob alegação de uso exclusivo do imóvel pelo réu sem pagamento de aluguel, descumprimento de acordo extrajudicial e pedido de extinção do condomínio com alienação do bem. II. Questão em Discussão. 2. (i) A questão em discussão consiste em verificar a validade da sentença que julgou parcialmente procedente a ação, declarando extinto o condomínio e condenou os réus ao pagamento de aluguel, ante a alegação de necessidade de reabertura da instrução. (ii) A alegação de erro material na sentença e (iii) termo inicial para o pagamento dos aluguéis. III. Razões de Decidir. 3. A sentença foi parcialmente mantida, com correção de erro material, pois o valor da venda do imóvel deve ser partilhado conforme quinhões que constam da matrícula, não da escritura de divórcio. 4. O termo inicial para pagamento dos aluguéis foi corretamente fixado a partir do escoamento do prazo de carência acordado, em 01/04/2022, e não a partir da citação ou notificação extrajudicial. IV. Dispositivo e Tese. 5. **Recurso a que se DÁ PARCIAL PROVIMENTO** para corrigir erro material na sentença. Tese de julgamento: 1. O termo inicial para pagamento de aluguéis pode ser fixado a partir de acordo extrajudicial, não necessariamente da citação. 2. Correção de erro material na sentença não altera a conclusão do julgamento. Legislação Citada: Código de Processo Civil, arts. 370, 1.007, §2º, 1.026, 1.322. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000811-42.2023.8.26.0161, Rel. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 15/01/2024. TJSP, Agravo de Instrumento 2265497-40.2023.8.26.0000, Rel. Rodolfo

Pellizari, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2023. TJSP, Apelação Cível 1000682-97.2020.8.26.0466, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 31/07/2023.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por GILBERTO GUSHIKEN E PAULA RAQUEL GONÇALVES DE SOUSA, contra sentença que, em Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento e Cobrança de Aluguel movida por IGOR GUSHIKEN BARALDI; MARIO AKIRA OKUNO casado com MARGARETE GUSHIKEN OKUNO e MAURO RIOHITI SHIROMA casado com MARISA GUSHIKEN SHIROMA, julgou parcialmente procedente o feito.

Adoto o relatório da sentença de fls. 262/268, que ora transcrevo:

“IGOR GUSHIKEN BARALDI, MARIO AKIRA OKUNO, MARGARETE GUSHIKEN OKUNO, MAURO RIOHITI SHIROMA e MARISA GUSHIKEN SHIROMA ajuizaram “ação de extinção de condomínio c/c arbitramento e cobrança de aluguel” em face de GILBERTO GUSHIKEN, alegando, em suma, que as partes são condôminas do imóvel localizado na Rua Oratório, nº 298, nesta cidade e comarca, de matrícula nº 80.666 do 2º CRI local. Dizem que o réu ocupa o bem de forma exclusiva, sem pagar aluguel aos autores.

Relatam que, em 23/09/2021, as partes firmaram acordo extrajudicial, restando acertado que, após seis meses da assinatura, seria entabulado contrato de locação e o réu pagaria aos autores o valor de R\$ 5.000,00 a título de aluguel. Contudo, o contrato de locação não fora firmado e o réu jamais pagou qualquer quantia aos autores.

No dia 08/06/2022, o autor Igor notificou o réu para desocupação do imóvel em 15 dias, mas veio contranotificação para seis meses para desocupação.

Requerem, assim, concessão de tutela antecipada para compelir o réu ao pagamento de aluguéis mensais. Pedem, ao fim, a extinção do condomínio, com alienação do em comum, caso o réu não manifeste interesse na adjudicação, bem como arbitramento de pagamento de aluguel no valor de R\$ 5.000,00, além de IPTU e despesas relativas ao bem, ressalvada a cota-parte de 25% desde 23/03/2022.

Com a inicial, vieram os documentos de fls. 13/39.

A decisão de fls. 40/43 indeferiu a tutela antecipada.

Contestação às fls. 71/85, com documentos às fls. 86/126, pela qual aduz, em preliminar, irregularidade na representação processual dos autores.

No mérito, alega, em síntese, que não se opôs à venda do imóvel; que foi interpelado por somente um condômino; que os condôminos Margarete e Mario não estavam presentes na reunião do dia 23/09/2021; que o documento de fls. 31 indica mera tentativa de composição extrajudicial; que descabe o aluguel de R\$ 5.000,00, por ausência de amparo legal ou documental; que deve haver o desconto de 25% da cota-parte do réu.

Diz, ainda, que o imóvel é composto por um salão térreo, um apartamento no primeiro pavimento e outro apartamento no segundo pavimento; que o apartamento do primeiro pavimento é utilizado a título de comodato verbal e exclusivamente por uma tia do réu, Sr. Regina Toshiko Gushiken; que os autores não a notificaram; que o apartamento do segundo pavimento não é utilizado pelo réu, estando desocupado e livre de pessoas e coisas; que não concorda com o arbitramento do aluguel, pois utiliza apenas o salão; que, conforme três avaliações, o valor médio da locação do salão seria de R\$ 2.600,00; que, com abatimento de sua cota-parte, ter-se-ia o valor de R\$ 1.950,00 de aluguel pelo salão. Pugna pela improcedência.

Às fls. 128/142, o réu prestou esclarecimentos e juntou documentos na sequência correta.

Réplica às fls. 148/156.

Sobre as provas, os autores pediram prova pericial (fls. 161/162) e o réu requereu depoimento pessoal e oitiva de testemunhas (fls. 163).

Decisão de fls. 173 deferindo a inclusão do cônjuge do réu, sra. Paula Raquel Gonçalves de Sousa, no polo passivo da ação, ante o litisconsórcio passivo necessário.

A corré Paula Raquel apresentou contestação às fls. 181/194, repisando as teses e argumentações lançadas na contestação apresentada pelo corréu Gilberto Gushiken.

Réplica às fls. 238/242.

Instados a especificarem provas, os autores requereram a produção de prova

pericial para avaliação do imóvel e não se opuseram à realização de audiência de tentativa de conciliação (fls. 246/247); os réus requereram a constatação “in loco” no imóvel através de Oficial de Justiça, depoimento pessoal das partes e oitiva de testemunhas, também não se opuseram à designação de audiência de conciliação (fls. 248/249).

Realizada audiência de conciliação, a tentativa de acordo restou infrutífera (fls. 258/259).”

Após a fundamentação, o feito foi julgado parcialmente procedente para declarar extinto o condomínio sobre o imóvel *sub judice*; autorizar a venda por particulares ou corretor habilitado, no prazo de 60 (sessenta) dias, findo o qual o bem deverá ser alienado judicialmente em hasta pública e condenar os réus ao pagamento de locatício mensal no valor equivalente a 75% de um aluguel mensal, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença e foi considerado devido a partir do escoamento do prazo acordo celebrado, ou seja, a partir de 01/04/2022 até cessação do uso exclusivo do imóvel.

Opostos Embargos de Declaração pelos réus (fls. 271/276), não foram conhecidos, ante entendimento de que os referidos Embargos tinham caráter infringente (fls. 278/280).

Irresignada a parte ré interpôs a mencionada Apelação (fls. 283/294), tendo arguido (i) preliminar para anular a sentença para retorno do feito à fase probatória e, no mérito (ii) erro na sentença que fez menção à “valor das vendas” e “escritura de divórcio consensual” quando em realidade deveria ter mencionado “valor obtido com a venda” e “escritura de inventário”; (iii) equivocada data de início de pagamento de aluguel; (iv) efetiva data em que os recorrentes foram colocados em mora deve equivaler à citação da corré (documento de fl. 180); (v) subsidiariamente, que seja considerado o termo inicial para pagamento dos aluguéis a data da notificação extrajudicial (08/06/2022).

Contrarrazões dos autores, ora Apelados, devidamente apresentadas (fls. 305/315), tendo arguido preliminarmente a intempestividade do Apelo, necessidade de recolhimento em dobro das custas e, no mérito, o não provimento do recurso.

Processado o recurso, subiram os autos.

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 319.

Determinou-se a complementação do preparo recursal, em atendimento ao artigo 1.007, §2º do Código de Processo Civil (fl. 321), o que foi feito (fls. 324/326).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ao contrário do que pretendem fazer crer os Apelados, o recurso interposto é tempestivo.

Em que pese a decisão de Embargos não tenha conhecido dos declaratórios, fato é que, como se verá a seguir, incorreu o julgado em erro material que deveria ter sido reconhecido e sanado. A certidão de fl. 277 dá conta que os Embargos opostos pelos réus são tempestivos.

Além disso o não conhecimento dos Embargos não seu deu por intempestividade do referido recurso, mas sim por inadmissibilidade, ante o caráter infringente buscado.

Ademais, a própria Juíza prolatora da decisão indicou, no último parágrafo de fl. 280, a necessidade de se observar o artigo 1.026, *caput*, do Código de Processo Civil, que assim dispõe:

“Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e **interrompem o prazo para a interposição de recurso.**” (*grifei)

Assim, não pode ser outra a conclusão a não ser que os Embargos interromperam o prazo para a interposição do recurso, que é, portanto, tempestivo.

Ademais, não é o caso de recolhimento em dobro das custas recursais, posto que não houve ausência de recolhimento, mas apenas insuficiência de preparo, com o que é o caso de seu complemento, como preconiza o art. 1.007, §2º do CPC, o que foi feito pela parte Apelante.

Pois bem, passo à análise das razões recursais da parte Apelante.

DA PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE PROVAS – PLEITO DE ANULAÇÃO DA SENTENÇA E REABERTURA DA FASE INSTRUTÓRIA

A preliminar arguida deve ser afastada.

A prova, no processo civil, destina-se essencialmente à formação da convicção do juiz quanto à ocorrência dos fatos alegados. Cabe ao magistrado, portanto, avaliar a necessidade e a conveniência da dilação probatória, podendo indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, como preconiza o artigo 370 do Código de Processo Civil.

Como ensina Vicente Greco Filho, *"no processo, a prova não tem um fim em si mesma ou um fim moral e filosófico; sua finalidade é prática, qual seja: convencer o juiz"* (Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 2, Saraiva, 16a edição, p. 182).

A Magistrada de primeiro grau fundamentou adequadamente o indeferimento da produção de provas, tendo expressamente manifestado não vislumbrar utilidade mínima a justificar avaliação imobiliária naquele momento, de modo que eventual avaliação do bem a ser alienado pode se dar em momento oportuno. Assim, foi indeferida a dilação probatória pretendida pelas partes, nos termos do artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

De se notar que eventual depoimento pessoal da parte autora, requerido pelos Apelantes, e de testemunhas em nada elucidariam a questão, se revelando em medida desnecessária ao deslinde do feito, posto que incontroverso o condomínio do imóvel.

No mais, a “constatação *in loco*” em realidade se trata de perícia que deve ser levada a efeito, como bem apontou a Magistrada, em sede de liquidação de sentença.

DO ALEGADO ERRO NA SENTENÇA

De fato, se verifica um pequeno erro material na sentença, incapaz, contudo, de alterar a conclusão do julgado.

O imóvel *sub judice* e os quinhões dos condôminos não advieram de escritura de divórcio, mas sim de partilha devidamente registrada na matrícula e posterior aquisição pelos ora condôminos, da cota parte dos antigos co-proprietários (fls. 27/30 da referida matrícula).

Além disso, o fato de ter constado a expressão “das vendas” não invalida o que constou da sentença, com o que é certo que o valor oriundo da venda do imóvel deverá ser partilhado.

DO TERMO INICIAL PARA PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS AOS AUTORES

Não cabe a alegação, no caso em análise, que os aluguéis somente seriam devidos a partir da citação ou, subsidiariamente, da notificação extrajudicial.

Não se desconhece que, em muitos casos, os aluguéis são devidos desde a citação.

Contudo, isso somente se dá por se referir ao momento da constituição da mora, ou seja, o momento em que a parte tomou ciência acerca da discordância quanto à manutenção no imóvel sem a devida contraprestação.

Nesse sentido:

“AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL CC. COBRANÇA DE COISA EM COMUM. Condomínio. Sentença homologou acordo entre as partes, julgando improcedente a pretensão para receber aluguéis no período anterior ao ajuizamento da ação. Apela os autores, alegando que fazem jus ao pagamento de valores pretéritos, anteriores ao ajuizamento da ação, a título de aluguel pelo uso da coisa em comum. Descabimento. Termo inicial para a cobrança do equivalente locatício seria, em tese, a notificação da ré, e não a data da ocupação exclusiva do bem pela demandada. Neste caso, não se tem notícia de que a demandada teria sido formalmente notificada pelos autores. Assim, **o termo inicial para a cobrança passa a ser a citação, que constitui em mora o devedor quando não fixada em momento anterior por conduta que formalmente comprove o interesse dos autores em retomar seus direitos sobre o bem.** Não acolhido o reclamo dos autores, que buscam receber o pagamento de aluguéis pretéritos, mantida a sentença. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1000811-42.2023.8.26.0161; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2024; Data de Registro: 15/01/2024) (*grifei)

No caso em apreço, ao contrário da tese dos Apelantes, não se pode afirmar que somente com a citação tomaram ciência acerca da não concordância da Apelada quanto à ocupação exclusiva do imóvel, portanto, apenas a partir daí poderia ter incidência o arbitramento dos aluguéis a serem pagos pelo polo passivo. Tampouco se alegue que somente com a notificação extrajudicial teria a parte Apelante tomado conhecimento quanto à intenção dos autores em receberem aluguéis pelo uso exclusivo da coisa comum.

O documento de fl. 31, foi devidamente assinado pelos Apelantes em 21/09/2021 e dele constou claramente a concessão de um prazo de 06 (seis) meses de carência sem cobrança de aluguéis a contar de 01/10/2021. Referido prazo de isenção findou após os mencionados 06 (seis) meses, com o que, por certo, como bem anotou a sentença, devidos os aluguéis desde o escoamento do prazo concedido no referido acordo, o que se observou

em 01/04/2022, data em que se concretizou a mora dos Apelados.

Ainda que não tenha havido as avaliações acerca dos valores dos alugueres, fato é que restou incontroversa a intenção de cobrança e oposição ao uso pelos Apelantes sem a devida contraprestação, devidamente manifestadas no documento de fl. 31.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação de extinção de condomínio e alienação judicial de bem imóvel c/c cobrança de aluguel Decisão que arbitrou, em favor da autora, a contar da prolação da decisão, a obrigação do requerido em pagar àquela aluguel mensal, em razão do uso exclusivo do bem imóvel Irresignação quanto ao termo inicial da obrigação Acolhimento - **Termo inicial que deve corresponder à data em que o agravado obteve inequívoca ciência da oposição à utilização exclusiva do imóvel** - Termo inicial a contar da notificação extrajudicial Precedentes - RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2265497-40.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto de Pirapora - Vara Única; Data do Julgamento: 17/12/2023; Data de Registro: 17/12/2023) (*grifei)

APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. Sentença de parcial procedência da ação principal e de procedência do pedido reconvenicional. Recurso da ré. Não acolhimento. Preliminar rejeitada, prova documental suficiente ao deslinde. Bem imóvel efetivamente partilhado por sentença e aresto, transitados em julgado. Incontroverso o uso exclusivo do imóvel pela ré, que justifica a fixação de locativos em favor do autor. Precedentes. Recurso do autor. Inconformismo quanto à adjudicação e o termo inicial dos locativos devidos pela ré. Adjudicação, como o próprio reconhece que de ser postergado para a liquidação de sentença. Direito de preferência concedido a favor da ré/reconvinte na petição inicial. Observação apenas de que, se não efetivado o saldo no prazo a ser assinalado pelo douto juízo de origem, deverá ser aplicado o disposto no artigo 1.322 e parágrafo único do Código Civil. **Termo inicial relativo aos locativos que deve se dar a partir do momento em que este toma conhecimento inequívoco do inconformismo da outra parte em relação à fruição exclusiva do bem**, o que, via de regra, ocorre com a citação, mas nada impede que seja em momento anterior, quando há notificação extrajudicial, conforme entendimento do STJ e desta Egrégia Corte. Precedentes. Sentença mantida. Recurso da ré e do autor não providos (TJSP; Apelação Cível 1000682-Apelção Cível nº 1025432-25.2022.8.26.0554 -Voto nº 11722

97.2020.8.26.0466; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pontal - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023) (*grifei)

Logo, o Apelo dos autores não comporta provimento quanto ao tópico em apreço.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto, tão somente para retificar o erro material em que incorreu o dispositivo da sentença, de modo a substituir, no item “ii” de fl. 267 a frase: “*Do valor obtido com as vendas, a cada parte caberá a proporção estipulada na escritura de divórcio consensual,*” pela seguinte: “*. Do valor obtido com a venda, a cada parte caberá a proporção que consta da matrícula do imóvel*”, mantida, no mais, a sentença.

Deixo de majorar honorários de sucumbência, na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”).

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora