



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330889

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014621-35.2021.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARINA MANCHADO NOGUEIRA, são apelados PATRÍCIA MANCHADO NOGUEIRA DE ABREU (JUSTIÇA GRATUITA), BRUNA CALINE PALOMBO NOGUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e CLÁUDIO MÁRCIO MANCHADO NOGUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.080

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1014621-35.2021.8.26.0006

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : MARINA MANCHADO NOGUEIRA
APELADA : PATRÍCIA MANCHADO NOGUEIRA DE ABREU (justiça gratuita) e OUTROS
COMARCA : SÃO PAULO / PENHA DE FRANÇA – 3ª VARA CÍVEL

COISA COMUM. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ. PRETENSÃO À ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL DE EXIGIBILIDADE DOS LOCATIVOS MENSAIS A CUJO PAGAMENTO FOI CONDENADA. ALEGAÇÃO DE QUE SOMENTE A PARTIR DA PROLAÇÃO DA SENTENÇA É QUE O CRÉDITO DOS AUTORES FOI EFETIVAMENTE CONSTITUÍDO, DEVENDO A PARTIR DE ENTÃO INCIDIREM OS ALUGUERES MENSAIS. INADMISSIBILIDADE. SENTENÇA QUE NÃO CONSTITUIU O CRÉDITO, MAS APENAS O DECLAROU, LIQUIDANDO-O. EXIGIBILIDADE DOS LOCATIVOS QUE OCORRE A PARTIR DO MOMENTO EM QUE, CESSANDO A TOLERÂNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS, SOBREVEIO A INTERPELAÇÃO E CONSTITUIÇÃO EM MORA DA REQUERIDA. CASO EM QUE TAL INTERPELAÇÃO OCORREU POR MEIO DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, SERVINDO A RESPECTIVA DATA DE REALIZAÇÃO COMO TERMO 'A QUO' DE CONTAGEM DOS ALUGUERES MENSAIS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou procedente ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de alugueres e alienação judicial ajuizada por Patrícia

Manchado Nogueira de Abreu, Marcio Manchado de Abreu e Bruna Caline Palombo Nogueira em face de Marina Manchado Nogueira.

Os autores sustentam que herdaram o imóvel descrito na inicial, juntamente com a ré, na fração de 25% para cada um. Narram que a requerida usufrui do imóvel, com exclusividade, há cerca de oito anos. Apontam que embora ela alegue concordar com a venda do bem, vem dificultando o acesso ao imóvel. Pedem, assim, seja decretada a extinção do condomínio, arbitrando-se alugueres a serem pagos pela ré, em face da utilização exclusiva, bem como procedendo-se à sua alienação judicial.

O Juízo (fls. 298/301) observou que a existência de condomínio sobre o imóvel ficou comprovada. Ponderou que ninguém é obrigado a permanecer em condomínio indefinidamente e contra a sua vontade. Salientou que, tendo sido realizada prova pericial, constatou-se que o valor de mercado do imóvel em julho de 2024 era de R\$ 148.897,10 e que seu valor locatício correspondia a R\$ 1.131,58 mensais – valores que devem prevalecer, ante a concordância das partes. Assim, declarou extinto o condomínio sobre o imóvel e determinou sua alienação pelo preço mínimo de R\$ 148.897,10 para julho de 2024. Condenou, ainda, a requerida ao pagamento de alugueres mensais, a partir de 20.10.2021 (data de sua notificação extrajudicial), no valor de R\$ 848,68, correspondentes aos 75% titularizados pelos autores, com os consectários legais.

Inconformada, apela a demandada (fls. 306/312). Pugna a reforma da r. sentença no que se refere ao termo *a quo* de exigibilidade dos alugueres. Argumenta que muito embora tenha usufruído exclusivamente do imóvel, tal se deu com a tolerância – ainda que tácita – dos demandantes. Acrescenta que somente com a prolação da sentença houve a constituição definitiva do crédito de que eles são titulares. Pugna, assim, seja a exigibilidade dos locativos mensais fixada na data em que proferida a sentença ou, subsidiariamente, na data da citação. Conclui pela reforma.

Processado o recurso (fl. 314), vieram aos autos contrarrazões (fls. 317/320).

É o relatório.

2. Sem sucesso o reclamo, ressalvadas embora as

razões do inconformismo.

Trata-se, como relatado, de ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de alugueres. Julgada procedente, condenando-se a requerida – ora apelante – ao pagamento de locativos mensais a partir da data de sua notificação extrajudicial, sobreveio o presente reclamo, a pugar pela modificação do termo *a quo* de exigibilidade de tais valores.

Ausente maior dificuldade, todavia, verifica-se que a requerida foi efetivamente interpelada, e assim constituída em mora pelos autores, por meio de notificação extrajudicial, em 29.10.2021 (fls. 22/24).

Nem se alegue que o respectivo aviso de recebimento (AR) foi firmado por terceira pessoa (fl. 24) – na medida em que o endereço de encaminhamento da comunicação demonstra tratar-se de edifício residencial, sendo certo que *“nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”*, na forma do § 4º do art. 248 do Código de Processo Civil.

Tampouco se diga que somente na data da citação é que a requerida teria sido efetivamente constituída em mora, uma vez que o claro teor da aludida notificação judicial especificamente a instara ao pagamento dos alugueres em questão (fls. 22/23).

Menos ainda haveria de ser a data de prolação da sentença considerada como termo inicial da exigibilidade dos locativos, tendo em vista que nesta ocasião apenas se liquidou o crédito – mas sua constituição, repita-se, se dera já no momento em que os demandantes deixaram de tolerar a ocupação exclusiva do imóvel pela ré (*i.e.* precisamente na data da notificação).

Daí porque, sob qualquer perspectiva que se examine a questão, resta que a r. sentença atribuiu correto deslinde à controvérsia, não estando a merecer a crítica que se lhe dirigiu.

No sentido:

“RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL C.C COBRANÇA DE ALUGUÉIS COM TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. FIXAÇÃO DE ALUGUERES. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL POR INTERMÉDIO DE PERÍCIA JUDICIAL. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. QUANTUM ESTABELECIDO SUFICIENTE. TERMO INICIAL DO PAGAMENTO DOS ALUGUERES. A PARTIR DA CITAÇÃO. A EXIGIBILIDADE DO DÉBITO NÃO RETROAGE À DATA DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, MAS APENAS A PARTIR DA CITAÇÃO JUDICIAL OU DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, OU SEJA, TODO PERÍODO ANTERIOR A ESSA FORMALIZAÇÃO É PRESUMIDO COMO COMODATO VERBAL, CARACTERIZANDO EMPRÉSTIMO GRATUITO DO BEM. COMPENSAÇÃO PELAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS. CABIMENTO. REVERTEM EM PROVEITO DE TODOS OS HERDEIROS AS BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS, DEVENDO SER RATEADAS AS VOLUPTUÁRIAS AS QUAIS TÊM REGIME PRÓPRIO DE RETIRADA POR QUEM AS EFETIVOU OU INDENIZAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO”

(TJSP; Apelação Cível 1005686-04.2023.8.26.0566; Relator (a): Marcello do Amaral Perino; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025, g.m.).

“Apelação. Ação de arbitramento e cobrança de aluguéis. Pretensão embasada na ocupação exclusiva de imóvel de propriedade do autor pela ex-esposa. Sentença de parcial procedência. Recursos das partes. Deserção do recurso da ré

caracterizada. Recolhimento insuficiente das custas de preparo, mesmo após intimação. Falta de pressuposto extrínseco de admissibilidade. Sentença reformada para condenar a ré no pagamento integral do valor do aluguel apurado no laudo pericial, uma vez que restou incontroverso que o imóvel 'sub judice' é de propriedade exclusiva do autor. Alugueres que são devidos desde a data em que a notificação extrajudicial para a cobrança foi implementada. Recurso da requerida não conhecido e recurso do autor provido" (TJSP; Apelação Cível 1002204-64.2023.8.26.0011; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025, g.m.).

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL. TERMO INICIAL DA COBRANÇA. DATA DA CITAÇÃO. IMPROVIMENTO I. CASO EM EXAME. 1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de arbitramento de aluguéis. O autor pleiteia a modificação do termo inicial da cobrança, sustentando que deve ser a data do falecimento do genitor, com início do uso exclusivo do imóvel pelo requerido, em 05/08/2022. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se o termo inicial da cobrança dos alugueres deve ser a data do falecimento do genitor ou a data da citação do requerido na ação de arbitramento de aluguéis, quando formalmente se opôs ao uso exclusivo do imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A

jurisprudência estabelece que a obrigação de pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel comum se inicia com a constituição em mora, que normalmente ocorre com a citação, salvo comprovação de notificação extrajudicial anterior. No caso, não houve comprovação de mora anterior à citação. IV. **DISPOSITIVO E TESE**
4. Apelação conhecida e desprovida. Sentença confirmada nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Tese de julgamento: 'O termo inicial para a cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel comum é a data da citação na ação de arbitramento de alugueres, salvo constituição em mora anterior por notificação extrajudicial.' Dispositivo relevante citado: RITJSP, art. 252. Jurisprudência relevante citada: STJ, Quarta Turma, AgInt no REsp 1782828/PR, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 29/10/2019" (TJSP; Apelação Cível 1000301-57.2024.8.26.0011; Relator (a): Pastorelo Kfourir; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024, g.m.).

Em resumo, nada a alterar.

Ante o resultado, por fim, majora-se a verba honorária para 11% do valor da condenação, na forma do § 1º do art. 85 do CPC.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator