



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332189

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010852-47.2021.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante ÂNGELA MARIA DA PENHA DELMORO, é apelado CLAUDIO ANTONIO FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48218
APELAÇÃO Nº : 1010852-47.2021.8.26.0320
COMARCA : Limeira
APTE. : Angela Maria da Penha Delmoro
APDO. : Cláudio Antônio Filho

JUIZ SENTENCIANTE: Mário Sérgio Menezes

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de arbitramento de aluguéis. Imóvel comum utilizado com exclusividade pela apelante. Possibilidade de indenização ao coproprietário preterido. Presunção de comodato gratuito. Extinção com a citação. Termo inicial dos aluguéis corretamente fixado. Divisão das despesas condominiais devida, nos limites do pedido inicial. Sentença mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (V.48218).

Trata-se de ação ajuizada por **Cláudio Antônio Filho** em face de **Angela Maria da Penha Delmoro**, visando ao arbitramento de aluguéis relativos ao imóvel comum, considerando que a ré ocupa o bem com exclusividade sem repassar qualquer contraprestação ao autor. Requereu a fixação de aluguel mensal proporcional à sua cota parte, além da divisão das despesas condominiais.

A R. sentença de fls. 226/235 julgou o pedido **procedente**, para condenar a requerida ao pagamento de aluguéis mensais ao autor, no importe de R\$ 900,00 mensais, desde a citação, com correção monetária e juros, além de arcar com 50% das taxas condominiais do imóvel, a serem apuradas em fase de liquidação.

Honorários de sucumbência foram fixados em **10% sobre o valor da causa**, respeitando-se a gratuidade concedida à ré.

Recorre **Angela Maria da Penha Delmoro**, alegando, em suma, que a condenação ao pagamento de aluguéis desde a citação não se justifica, pois a extinção do condomínio foi declarada pela sentença, devendo

o termo inicial da obrigação ser fixado na data da decisão. Sustenta, ainda, que o pagamento das taxas condominiais foi efetuado por mera liberalidade do autor, não podendo ser-lhe imputada tal obrigação retroativa (fls. 238/243).

Regular o recurso. Contrarrazões ofertadas (fls. 247/251). **Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.**

É O RELATÓRIO.

O recurso não é provido.

É incontroverso que as partes mantinham copropriedade sobre o imóvel, sendo que a ré ocupava o bem com exclusividade, sem repassar qualquer contraprestação ao coproprietário.

Conforme entendimento consolidado do Colendo **Superior Tribunal de Justiça**, nas hipóteses em que um dos coproprietários utiliza o imóvel comum com exclusividade, presume-se a constituição de comodato gratuito, cuja extinção se dá com a citação na ação de arbitramento de aluguéis, momento em que se inicia a obrigação de indenizar o outro condômino pelo uso exclusivo do bem.

Nesse sentido, do STJ:

“Em regra, o marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de aluguéis ou de indenização, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava.” (REsp n. 1.583.973/RS, relatora Ministra **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 5/10/2017, DJe de 13/10/2017.)

O valor fixado na sentença — R\$ 900,00 mensais — corresponde à metade do valor de locação apurado por perícia judicial, não havendo qualquer impugnação.

No que tange às despesas de taxas de

condomínio, a obrigação de dividir as despesas condominiais também decorre diretamente do regime jurídico do condomínio, nos termos dos artigos 1.315 e 1.316 do Código Civil, independentemente de acordo prévio entre os condôminos. Não se trata de mera liberalidade o pagamento realizado, mas sim adimplemento de obrigação comum, sendo cabível o reembolso, na proporção exigida pelo autor, ou seja, 50% para cada parte.

Não obstante o entendimento de que, no período de ocupação exclusiva o condomínio, ao menos nas despesas ordinárias, deveria ser suportado unicamente por aquele que efetivamente ocupou o imóvel, cumpre ressaltar que, na petição inicial, houve pedido expresso do autor de condenação da ré ao pagamento de 50% das despesas condominiais. A r. Sentença acolheu o pedido nos limites em que formulado.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, majora-se a verba honorária para 12% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida à apelante.

Em conclusão, a sentença é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator