



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000341953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002537-93.2024.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que é apelante ANDREIA CRISTINA ZANON (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROGÉRIO ROSSATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1002537-93.2024.8.26.0168

Comarca: Dracena

Apelante: Andreia Cristina Zanon

Apelado: Rogerio Rossatto

Juiz: Dr. Eduardo De Mendonça Santana

Voto n. 32.947

Liquidação de sentença. Ajuste que previu o pagamento de aluguéis pelo varão caso ocupasse o imóvel comum. Sentença extintiva sem julgamento do mérito. Acordo posterior que não se entende tenha extinto a obrigação estabelecida no primeiro. Varão não adotou esta tese desde a contestação. Acordo posterior que nada ajustou acerca dos aluguéis. Sentença revista. Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 88/92) que julgou extinta liquidação de sentença, reconhecendo a inexigibilidade da dívida. A exequente foi condenada a arcar com honorários fixados em 10% do valor da causa.

Sustenta a exequente, em sua irresignação (fls. 109/113), que o novo acordo firmado nos autos da revisional de alimentos "*regulamentou entre as partes um desacordo quanto a débitos referentes ao imóvel, quais sejam; de pagamento de água, energia elétrica, IPTU e pintura*"; que não houve e não há nenhuma tentativa de substituição do acordo anterior no que diz respeito ao direito de residir no imóvel e no direito de receber aluguéis enquanto o recorrido lá residir; que não houve nenhuma tratativa no novo acordo

acerca das demais cláusulas do acordo anterior; que há ofensa à coisa julgada já que não houve alteração ou desconstituição do acordo anterior. Postula o provimento do recurso "*determinando-se a apuração do valor locativo através de oficial de justiça ou prova pericial, para seja possível tornar a parte ilíquida por força de sentença, líquida.*".

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 117/121).

É o relatório.

As partes se divorciaram em 21 de janeiro de 2020, na ocasião firmando acordo em Juízo para – entre outras questões que envolviam guarda e alimentos das filhas, partilha de dívidas, de bens móveis e semoventes, e uso de nome – a fixação dos direitos relativos a imóvel que haviam adquirido durante a união. Ajustou-se o seguinte:

“5.1 - IMÓVEIS

Durante a união o casal amealhou o seguinte bem imóvel, através do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: um imóvel urbano, constituído do lote 19, da Quadra A, do "RESIDENCIAL FREI MOACIR", de frente com a Rua Ettore Bertolini, com área de 209 metros quadrados, objeto da matrícula 20.996 do CRI de Dracena.

*O imóvel foi alienado fiduciariamente à
CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com valor atribuído de*

R\$79.500,00, diante do financiamento adquirido para a construção da casa residencial.

O financiamento foi adquirido para ser pago em 300 (trezentas) parcelas, com vencimento da primeira em 17/07/2011, no valor de R\$518,39, conforme se verifica na certidão da matrícula do imóvel.

Até o mês de dezembro de 2019 foram pagas 102 parcelas do financiamento, ou seja, aproximadamente 1/3 do financiamento, sendo esse o direito a ser partilhado pelo casal, o que equivale a aproximadamente R\$52.800,00.

Com relação às 198 parcelas restantes do financiamento, serão de responsabilidade do varão até quitação total do financiamento, salvo ocorra seu desemprego, quando então as parcelas serão rateadas pelos separandos.

Fica aqui convencionado que este imóvel ficará pertencente aos separandos na seguinte proporção: 60% (sessenta por cento) ao varão e 40% (quarenta por cento) à varoa e tão logo ocorra a quitação do financiamento, as despesas com averbação da quitação será rateada entre ambos os separandos.

Em caso de venda, seu produto será

partilhado nas proporções acima. Em caso de permanência do imóvel com os separandos, a varoa se obriga a fazer doação, ao varão, de 10% de sua cota parte quando da liberação da alienação fiduciária, cujas despesas serão rateadas entre os separandos, tão logo, o varão requeira, sob pena de pagamento de multa diária de R\$50,00 ao varão, a ser corrigido com correção monetária dos índices do Tribunal de Justiça de São Paulo.

A varoa poderá permanecer morando no imóvel até que a menor HELOISA complete 18 anos de idade, e desde que as filhas estejam sob sua companhia, e não lhe será cobrado nenhum valor a título de aluguel por parte do varão, porém, será de sua inteira responsabilidade: a manutenção e cuidado com o imóvel, a pintura, o pagamento de IPTU, taxa de consumo de água e energia elétrica.

Consigna-se que o varão efetuou o pagamento de todas as contas de água e luz que estavam atrasadas até o vencimento de dezembro de 2019, sendo de responsabilidade da varoa seus pagamentos a partir de janeiro de 2020.

Consta uma parcela da conta de energia elétrica do mês de Agosto de 2019, ficando sob responsabilidade exclusiva da varoa o pagamento, ate a data de 24/01/2020.

A varoa se compromete a mudar a

titularidade das contas de energia elétrica para seu nome, junto à ELEKTRO, dentro de no máximo 05 (cinco) dias, a contar de 27/01/2020, sob pena de pagamento de multa diária ao varão, no valor de R\$20,00.

Fica consignado que, a varoa não poderá permitir que nenhuma pessoa estranha resida no imóvel, fato que ocasionará sua imediata desocupação, independentemente da idade da menor Heloisa ou de notificação prévia, ou, o pagamento de um aluguel ao varão a ser designado oportunamente, tão logo o varão tome conhecimento dos fatos. A desocupação ou o aluguel será decisão varão.

Caso a varoa resolva sair do imóvel para locar outro ou mudar de cidade, as chaves do imóvel serão entregues ao varão que terá uma de duas alternativas: a) casa residencial será alugada e o produto do aluguel dividido entre o casal, descontando-se o valor do IPTU ou despesas com manutenção; b) caso o varão resolva ir morar no imóvel, deverá pagar 50% do aluguel de mercado à varoa descontando o IPTU e eventual manutenção no mesmo.”
(fls. 14/15, grifos no original)

Em ação posterior, revisional de alimentos, movida pelo genitor em face das filhas, as partes chegaram a acordo para revisão dos alimentos. No mesmo instrumento, os genitores inseriram o seguinte dispositivo:

“Invocando o Princípio da Economia Processual, os genitores das requeridas requerem a homologação do aperfeiçoamento das cláusulas previstas na Ação de Divórcio Consensual, Fixação de Alimentos e Guarda, nº 0000222-51-2020-8-26-0168, realizado no CEJUSC - Dracena, em 21/01/2020, nos seguintes termos:”

E então ajustando o seguinte:

“1) Andreia Cristina Zanon, deverá entregar as chaves da casa, localizada na Rua Ettore Bertolini, 155, Residencial Feri Moacir em Dracena, pertencente ao ex casal no prazo de (30) trinta dias a contar desta data com as despesas de água, energia elétrica (se não quitadas ao menos parceladas para que não haja interrupção de abastecimento), todas as torneiras, spots de iluminação e ventiladores deverão estar instalados, conforme determina cláusula da Ação de Divórcio citado.

2) Os débitos de IPTU foram parcelados junto a prefeitura Municipal de Dracena e deverão ser cumpridos pelas partes, certo de que o parcelamento referente aos débitos do período anterior a dezembro de 2019 pertencem a Rogério Rossato e o parcelamento referente aos débitos do período entre janeiro de 2020 a maio de 2022 pertencem à Andreia Cristina Zanon.

3) *Fica consignado ainda, que o parcelamento do IPTU deverá ser quitado quando da venda do imóvel, descontando de cada quota parte o valor correspondente a dívida dos períodos citados no item anterior.*

4) *Caso haja necessidade de pintura do imóvel, esta ficará a cargo do Requerente Sr. Rogério Rossato.*

5) *Em relação às parcelas do financiamento do imóvel, mantém o já acordado no processo de divórcio citado.” (fls. 82/83).*

Nos autos presentes, a apelante alega que, à época da inicial, *“há exatos seis meses, o requerido passou habitá-lo, sem, contudo, pagar qualquer valor a requerente a título do locativo avençado.”* (fls. 3), por isto postulando a liquidação do valor locativo do imóvel.

A sentença extinguiu o feito assentando a inexigibilidade da dívida sob a fundamentação de que o segundo acordo substituiu em grande parte o primeiro. Confira-se:

“Assim, considerando que o acordo formulado no autos do processo 1003772-03.2021.8.26.0168 substituiu em grande parte o acordo entabulado no feito 0000222-51.2020.8.26.0168, inexistente a obrigação imediata de

arbitramento de alugueis em favor da exequente, devendo a parte ajuizar ação própria para arbitramento/fixação de aluguel por uso exclusivo do bem comum, se o caso.” (fls. 91).

Entretanto, não se entende que o acordo posterior tenha substituído o acordo primeiro de forma a extinguir a obrigação de pagamento de aluguéis. A propósito, as partes entabularam o segundo ajuste justamente buscando “*a homologação do aperfeiçoamento das cláusulas previstas na Ação de Divórcio Consensual (...)*”.

Depois, o próprio varão em nenhum momento anterior a sentença defendeu a tese de que tivesse havido uma superação dos termos do primeiro acordo pelo segundo.

Pelo contrário, na contestação pleiteava a compensação dos aluguéis cobrados com gastos que alegou ter tido durante a ocupação do imóvel pela virago, apontando inclusive justamente que ela haveria descumprido as obrigações de pagamento de IPTU, de manutenção do imóvel (fls. 46/48), e de vedação a entrada de pessoas estranhas no imóvel insculpidas no acordo primeiro.

Disse expressamente:

*“Todavia, a Requerente, desde o início da vigência do acordo, **deliberadamente ignorou suas obrigações** e não cumpriu com o que foi pactuado. Mesmo residindo no imóvel e usufruindo de todos os seus benefícios, deixou de pagar as contas de*

IPTU, transferindo indevidamente o ônus financeiro para o Requerido, que se viu obrigado a custear despesas que não lhe pertenciam e ainda permitiu que uma pessoa estranha residisse no imóvel. Tal conduta evidencia a intenção clara de onerar o Requerido, demonstrando completo descaso com as suas responsabilidades acordadas judicialmente.

(...)

*O próprio acordo homologado estabelece claramente, no item 5.1, que, caso o Requerido venha a morar no imóvel, ele deverá pagar 50% do aluguel de mercado à Requerente, **descontando-se o valor do IPTU e eventual manutenção.** Logo, qualquer valor referente a essas despesas deve ser subtraído do montante que eventualmente seja apurado a título de aluguel. (fls. 47/48 e 51, grifos no original).*

A rigor, o varão sequer havia mencionado a existência do segundo acordo, que só foi trazido ao feito presente na réplica da própria virago.

Mais, o varão só veio a sustentar a tese lançada pela sentença para a improcedência do pedido exatamente após esse julgamento que o favoreceu.

Por fim, o segundo acordo nada deliberou acerca dos aluguéis que poderiam ser cobrados entre os ex-cônjuges, de forma a extinguir a obrigação antes ajustada. E o que, em princípio, não se poderia presumir, justamente tendo em vista que o casal havia acordado a meação do imóvel.

Neste cenário, não se entende de reconhecer a inexigibilidade dos aluguéis que se buscam ver liquidados em razão da superveniência de novo acordo que a respeito nada deliberou.

Destarte, tem-se de prover o apelo para determinar o retorno dos autos à origem e o consequente prosseguimento do feito.

Anotado que eventual compensação suscitada pelo varão poderá ser discutida no momento oportuno.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY

relator