



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352078

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008644-22.2022.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AFONSO TAVARES DE SANTANA, são apelados MARIA EDNA TAVARES DE SANTANA, MARIA SANTANA RODRIGUES, EDGAR TAVARES SANTANA e CICERA SANTANA DE MOURA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº **9459**

Apelação Cível nº: **1008644-22.2022.8.26.0008**

Relator: **Pastorelo Kfouri**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: São Paulo/5ª Vara Cível do F. R. Tatuapé

Juíza: Marcia Cardoso

Apelante: Afonso Tavares de Santana

Apelados: Edgar Tavares Santana e outros

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação de arbitramento de aluguéis, condenando o réu ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel. O requerido pleiteia a improcedência da ação, alegando posse sobre área menor daquela a que teria direito e requerendo abatimento de imóvel desocupado da base de cálculo dos aluguéis, além de apuração do valor real do imóvel e alteração do termo inicial dos aluguéis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar a base de cálculo dos aluguéis e o termo inicial para sua cobrança, considerando a ocupação exclusiva do imóvel e a juntada intempestiva da notificação extrajudicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência aceita o valor venal como base de cálculo dos aluguéis, representando melhor o valor do imóvel para esse fim.

4. Não há comprovação de que o imóvel desocupado foi colocado à disposição dos demais herdeiros, não havendo

que se falar em exclusão da base de cálculo.

5. Construção custeada unilateralmente pelo apelante é ponto controvertido e interessa apenas na partilha e futura extinção de condomínio.

6. A notificação extrajudicial foi juntada intempestivamente, do que decorre que os aluguéis são devidos desde a citação, conforme entendimento pacífico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Apelo conhecido e provido em parte.

Tese de julgamento: “1. O valor venal é aceito como base de cálculo dos aluguéis. 2. Os aluguéis são devidos desde a citação quando a notificação extrajudicial é juntada intempestivamente”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 435.

Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 314/318, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de arbitramento de aluguéis, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I do CPC, JULGO PROCEDENTE ação ajuizada por EDGAR TAVARES SANTANA, MARIA EDNA TAVARES DE SANTANA, CICERA SANTANA DE MOURA e MARIA SANTANA RODRIGUES em face de AFONSO TAVARES DE SANTANA. Condeno o réu ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel objeto da matrícula nº 51.604 do 9º CRI da Capital (fls. 33/36), consistente no aluguel mensal de R\$1.242,57 (21,42% de R\$5.800,97) devido à parte autora, a partir da data da notificação extrajudicial (fls. 233/235). Os aluguéis vencidos deverão ser acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês a contar de cada vencimento.”

Insurgência do requerido, pleiteando, como pedido principal, a improcedência da ação, sob o argumento de que, por força da herança e doações recebidas de outros herdeiros, exerce a posse

sobre área menor do que aquela à qual faz direito. Requer o abatimento da casa de nº 32, que se encontra desocupada, da base de cálculo dos aluguéis. Ainda em caráter subsidiário, requer a apuração do valor real do imóvel. Requer a redução do valor dos aluguéis, com a desconsideração da construção por ele edificada no terreno dos genitores. Quanto ao termo inicial dos aluguéis, requer seja o trânsito em julgado da sentença ou a data da citação.

Contrarrazões a fls. 476/480 pugnando pela manutenção da sentença.

É o relato do essencial.

O recurso é tempestivo e o preparo foi recolhido (fls. 471/472).

Presentes os demais pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e o recebo em seu duplo efeito (art. 1.012, *caput*, do CPC).

Alguns pontos tratados pelo apelante, notadamente a tese de que ocupa área menor do que aquela à qual faz jus e a possibilidade de exclusão do imóvel de nº 32 da base de cálculo dos aluguéis, foram enfrentados no agravo de instrumento nº 2296374-60.2023.8.26.0000, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Insurgência contra a decisão que apontou que são devidos aluguéis pelo agravante em relação a três imóveis sob sua administração, abrindo a fase instrutória para determinar o quantum. Argumento de que um dos imóveis, por ele edificado em 27,81% do

terreno, não invade a parte dos demais herdeiros pois, considerando a herança de ambos os genitores e a cota parte doada pelos demais coerdeiros, ele teria 35,321% do bem. Quanto ao imóvel dos fundos, aponta que está locado por R\$ 900,00 ao mês, sendo os valores reservados para quitar a dívida de IPTU que se encontra sub judice. Em relação ao terceiro imóvel, aponta que é onde a inventariada residia, está desocupado e à disposição dos herdeiros. **JULGAMENTO.** Afastamento das razões recursais, Quanto ao imóvel construído pelo agravante, não se pode considerar uma simples operação de porcentagem para verificar se houve invasão da cota parte dos demais herdeiros, pois não há delimitação de qual é efetiva e fisicamente a parte do agravante sobre o bem, sendo todos coproprietários do total. Em relação ao imóvel alugado, é inegável a administração exclusiva pelo agravante, que decidiu, unilateralmente, que os valores devem ser destinados ao pagamento de IPTU. Ainda que, em tese, seja uma aplicação razoável do valor, além de não haver provas nesse sentido, o agravante não tem autonomia para tomar tal decisão. Finalmente, quanto ao imóvel no qual residia a inventariada, cabia ao agravante demonstrar inequivocamente que está abstendo-se da utilização exclusiva do bem, por exemplo, com o depósito das chaves em juízo. Hipótese de arbitramento de aluguéis bem verificada. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2296374-60.2023.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023)

Naquela ocasião, decidiu-se que não se pode considerar uma simples operação de porcentagem para verificar se houve invasão da cota parte dos demais herdeiros ou não.

Isso porque, a título de exemplo, o terreno poderia ter uma grande área, da qual apenas uma fração de 20% é edificável, o que não justificaria que, sendo o herdeiro proprietário de mais de 20% da totalidade, construísse na única parte possível, em detrimento dos demais herdeiros.

Em outras palavras, não há delimitação de qual é efetiva e fisicamente a parte do agravante sobre o bem, sendo todos coproprietários do total, ainda que em diferentes proporções.

É justamente por esse motivo que, ao se arbitrar aluguéis, será desconsiderada a cota parte titularizada pelo agravante do *quantum* fixado.

Em relação ao imóvel da inventariada, de n. 32, cabia ao agravante demonstrar inequivocamente que está abstendo-se da utilização exclusiva do bem, por exemplo, com o depósito das chaves em juízo, o que não foi demonstrado.

Estas conclusões permanecem hígidas e devem ser mantidas.

Não há necessidade de apuração do valor real de mercado do imóvel. É aceito pela jurisprudência desta E. Corte, como base de cálculo dos aluguéis, o valor venal, que constitui, por seu turno, a base de cálculo para o Imposto Predial e Territorial Urbano, como o que representa melhor o valor do imóvel para esse fim. Neste sentido:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM
COBRANÇA DE ALUGUEIS - Parcial procedência -
Insurgência das autoras com relação ao pedido de

condenação do réu ao pagamento de alugueis pela posse exclusiva dos imóveis - Cabimento - Bem comum - Possibilidade de arbitramento de alugueis mensais, a partir da citação, em favor daquele que não exerce a posse exclusiva do bem - Fixação em metade do valor equivalente a 0,5% do valor venal, que é a base de cálculo para o Imposto Predial e Territorial Urbano e que representa melhor o valor dos imóveis para esse fim - RECURSO PROVIDO, com a condenação do réu ao pagamento dos ônus de sucumbência. (TJSP; Apelação Cível 1007058-65.2018.8.26.0597; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2019; Data de Registro: 31/07/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL E PARTILHA DO IMÓVEL. CONDOMÍNIO. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA. PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. 1. As partes são ex-conviventes e coproprietárias do imóvel objeto da demanda, partilhado na proporção de 50% para cada, conforme constou da sentença proferida nos autos da ação de dissolução de união estável. 2. É possível concluir que se encontram presentes os requisitos para a concessão da tutela antecipada no caso em exame. A agravante não está mais interessada em manter a situação de condomínio e pretende alienar o imóvel, mas o agravado se recusa a desocupar o imóvel, como demonstram as cópias das notificações que lhe foram encaminhadas, não respondidas, de modo que é possível presumir que ocupa com exclusividade o imóvel em questão. Dessa forma, tem direito a agravante ao arbitramento de aluguel provisório, a título de indenização pelo uso exclusivo do bem pelo agravado. 3. Na falta de documentos que permitam a correta avaliação do valor de mercado do imóvel, mostra-se razoável arbitrar o aluguel em 0,5% do seu valor venal, que sabidamente constitui a base de cálculo para o

Imposto Predial Urbano e, assim sendo, representa melhor o valor do imóvel para esse fim. Recurso parcialmente provido para deferir a antecipação da tutela e condenar o agravante ao pagamento de metade do aluguel do imóvel, nos termos explicitados." (TJSP, 10ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 0158263-82.2013.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 10/09/2013)

Frise-se que houve insurgência do apelante quanto a utilizar o valor venal como base para calcular os aluguéis, mas não sobre o percentual arbitrado pelo juízo.

Quanto à juntada intempestiva da notificação extrajudicial, assiste razão ao apelante.

O devido processo legal determina, dentre outras observâncias, o respeito aos ditames procedimentais expressos, sob pena de se atentar contra a segurança jurídica.

Trata-se de documento destinado a comprovar as alegações autorais, motivo pelo qual deveria acompanhar a petição inicial.

Não se trata de documento novo, o que permitiria a sua juntada a qualquer tempo, nem foi devidamente justificada sua juntada tardia, como autoriza o art. 435 e seu parágrafo único, do CPC.

É neste sentido a jurisprudência desta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de usucapião extraordinária. Sentença de procedência. Irresignação da requerida. Descabimento. Documentos juntados por oportunidade do

recurso de apelação que não podem ser conhecidos. Não se trata de documentos novos, porque não se referem a fatos ocorridos após a sentença. Preclusão. Ausência de demonstração de ocorrência de caso fortuito ou força maior. Autora permaneceu no imóvel com animus domini, exercendo a posse mansa e pacífica do bem por tempo contínuo. Alegações de que o falecido permitiu que a apelada residisse no imóvel em virtude do nascimento de uma filha; que a autora mudou do imóvel passando a locar à terceiros; que falecido não se mantinha alheio a locação do imóvel; que o recorrido arcava com todas as necessidades da filha e que a autora não tinha condições financeiras de suportar o pagamento do financiamento do bem; que a apelada e sua filha estão cometendo fraude processual e que posse precária decorrente de contrato verbal e de mera tolerância, torna-se viciada quando da recusa da entrega do bem a quem sobre ele tem direito. Inovação recursal. Sentença mantida. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido. (TJSP; Apelação Cível 1023617-70.2017.8.26.0100; *Minha relatoria*; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 28/11/2023)

Apelação – Ação de Usucapião Extraordinária – Improcedência – Insurgência da parte Autora – Ausência dos requisitos para aquisição da propriedade, nos termos do artigo 1.238 do CC – **Observância ainda do disposto no art. 435 do CPC – A apresentação de documento novo se destina apenas à prova de fatos ocorridos depois de articulados ou para contrapor aos que foram produzidos nos autos – Documentos, ademais, que ainda que comprovassem o alegado (que não é o caso) não são novos, inexistindo justificativa para a juntada posterior** – Sentença mantida – Recurso

improvido. (TJSP; Apelação Cível 1008474-72.2017.8.26.0510; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023)

OBRIGAÇÃO DE FAZER E COBRANÇA – Sentença de procedência – Insurgência do réu – Ausência, no recurso, das razões de reforma da sentença – Afronta ao art. 1.010, inciso III, do CPC – Manifesta inadmissibilidade – **Documentos apresentados com a apelação que devem ser desconsiderados por não serem novos (art. 435 do CPC)** – RECURSO NÃO CONHECIDO. (TJSP; Apelação Cível 1090684-47.2020.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/05/2023; Data de Registro: 19/05/2023)

USUCAPIÃO. Sentença de improcedência. Recurso da parte autora. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Comprovação dos fatos alegados na inicial que não levaria ao acolhimento do pedido. Prova testemunhal que em nada alteraria o deslinde da controvérsia. **Documentos juntados nas razões de apelação. Autor que deve instruir a petição inicial com os documentos necessários para comprovar as suas alegações. Documentos que não são novos. Art. 435 do CPC.** Desnecessidade de desentranhamento, bastando a sua desconsideração para fins de formação do convencimento do julgador. Impossibilidade de extinção do feito sem resolução do mérito. Caso dos autos que não se encaixa em nenhuma das hipóteses do artigo 485 do Código de Processo Civil. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000524-94.2019.8.26.0266; Relator (a): Mary

Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 3ª Vara; Data do Julgamento: 31/07/2021; Data de Registro: 31/07/2021)

Desconsiderada a notificação extrajudicial, os aluguéis serão devidos desde a citação, conforme remansosa jurisprudência:

Apelação - Arbitramento de aluguel c.c. Cobrança –Direito do ex-cônjuge que não reside no imóvel ao recebimento do aluguel – Imóvel adquirido pelas partes em conjunto – Condenação do Réu ao pagamento pela fruição exclusiva do imóvel no percentual de 50% – Valor devido desde a citação – Apuração do montante em sede de liquidação de sentença, diante da ausência de concordância entre as partes – Vedação ao enriquecimento ilícito – Entendimento deste Tribunal – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1020518-92.2017.8.26.0100; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

Apelação cível. Extinção de condomínio com arbitramento de aluguéis. Perícia que definiu o valor do imóvel em R\$ 174.500,00 para venda e R\$ 680,00 para aluguel. Sentença de procedência. Aluguéis de 50% - R\$ 340,00 - devidos desde a citação. Recurso objetivando a nulidade da sentença ante a não produção de prova oral, à não expedição de mandado de constatação de desocupação do imóvel e à não apreciação do pedido de entrega das chaves. Comportamento processual da recorrente que evidencia a prescindibilidade das provas agora retomadas em âmbito recursal. Livre convencimento motivado da magistrada sentenciante. Suficiência das provas

produzidas. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais majorados, observada a gratuidade (arts. 85, § 11, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1003674-03.2022.8.26.0291; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024)

APELAÇÃO- ARBITRAMENTO DE ALUGUERES – Sentença de improcedência, em razão de pender partilha dos bens na ação de divórcio, na qual se darão compensações acerca da alegada apropriação de valores comuns existentes em contas bancárias das partes – Insurgência do autor – Acolhimento – Imóvel adquirido na constância do casamento e registrado em nome de ambas as partes – O instituto do condomínio permite ao coproprietário, que não utiliza diretamente o imóvel, cobrar aluguel proporcional do condômino que usufrui do bem sozinho – Inteligência do art. 1.319 do Código Civil – Alugueis devidos pela ocupante, desde a citação – Sentença reformada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1018178-73.2020.8.26.0003; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024)

Finalmente, ainda que o juízo tenha mencionado, na decisão saneadora, que “não há controvérsia sobre o fato de que o réu Afonso construiu, às suas expensas, o imóvel de nº 30 no terreno de propriedade dos seus genitores (autores da herança)” (fls. 222), não é o que se observa dos autos, na medida em que os autores rebatem a tese em réplica à contestação (fls. 175).

Tal discussão, ainda que importante no momento da partilha, não faz diferença no momento de arbitrar os aluguéis.

Mesmo que o apelante tenha edificado com recursos próprios o bem, fê-lo em terreno sabidamente alheio, quando os genitores eram vivos, e não pode se valer de tal argumento para abatimento da base de cálculo do aluguel devido. A totalidade do imóvel está em condomínio indiviso até que se decida a partilha.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios (incluindo os que pretendam a reanálise do mérito pela via inadequada) aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso tão somente para determinar que os aluguéis são devidos desde a citação do requerido.

PASTORELO KFOURI
Relator