



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000378094

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026932-28.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CAROLINA MARIA ARAUJO, é apelado ANACLETO FRANCISCO DALL'IGNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1026932-28.2024.8.26.0564

Apelante: Carolina Maria Araujo

Apelado: Anacleto Francisco Dall'igna

(Voto n° 44,180)

EMENTA: AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – DECISÃO QUE JULGOU EXTINTO O PROCESSO, POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL, CONDENANDO A AUTORA NAS CUSTAS, DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, ARBITRADOS EM 10% DO VALOR DA CAUSA – PRETÉRITA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL, JULGADA EM 2011, EM QUE ARBITRADO LOCATÍCIO CORRESPONDENTE A 0,5% DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS, CONDICIONADO À DEDUÇÃO NO MOMENTO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA – NÃO APENAS HÁ TÍTULO A AMPARAR A PRETENSÃO DEDUZIDA PELA RECORRENTE EM JUÍZO, COMO INEXISTEM INDÍCIOS DE VALORIZAÇÃO DOS BENS A JUSTIFICAR A ALMEJADA ALTERAÇÃO DO LOCATÍCIO – RELAÇÃO JURÍDICA NÃO REGIDA PELA LEI N° 8.245/91, UMA VEZ QUE O VALOR FIXADO DECORRA DO USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM, A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO – PORCENTUAL DE 0,5% DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS QUE ESTÁ EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE E. TJSP - PRECEDENTE - SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, CONFORME ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TJSP – RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 313/315, que, no bojo de ação de arbitramento de aluguel, julgou extinto o processo, por falta de interesse processual, condenando a autora nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa.

Irresignada, a apelante aduz buscar compensação proporcional e atual pelo uso exclusivo de imóveis por parte recorrido, de maneira ver restabelecido o

equilíbrio econômico e jurídico entre as partes; a ação de alienação judicial em que arbitrado o aluguel (0,5% do valor da venda) fora sentenciada em 2011, veiculando importe desatualizado (Proc. 003039502-98.2003.8.26.0564); a valorização imobiliária dos bens nos últimos 14 anos foi notável; a peculiaridade de tratar-se de relação jurídica continuativa recomenda revisão periódica de valores para assegurar a equidade e acompanhar mudanças nas circunstâncias econômicas e jurídicas (CPC, art. 505, inc. I); à luz da teoria da causa madura, o feito comporta pronto julgamento (fls. 318/329).

Recolhido o preparo (fls. 331/333), o recurso foi recebido no efeito devolutivo.

Contrarrazões às fls. 338/376.

Por fim, as partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

1.- SÍNTESE DA DEMANDA - Cuida-se de ação de arbitramento de aluguel em que a autora postula seja o requerido condenado ao pagamento de compensação pelo uso exclusivo de imóveis de que têm o condomínio. Os bens foram objeto de ação de alienação judicial, julgada em 2011, em que arbitrado locatício correspondente a 0,5% do valor de venda dos imóveis, condicionado à dedução no momento da alienação em hasta pública (Proc. 003039502-98.2003.8.26.0564) (fls. 01/12).

Com vistas ao restabelecimento do equilíbrio econômico e jurídico entre as partes, a ora apelante afirma que a valorização imobiliária dos bens nos últimos 14 anos fora notável. A peculiaridade de tratar-se de relação jurídica continuativa recomenda revisão periódica de valores para assegurar a equidade e acompanhar mudanças nas circunstâncias econômicas e jurídicas (CPC, art. 505, inc. I).

Apresentadas contestação (fls. 233/278) e réplica (fls. 294/303), o MM. Juiz *a quo*, vislumbrando a existência de título que ampara a pretensão deduzida, houve por bem julgar extinto o processo, por falta de interesse processual, condenando a recorrente nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa (fls. 313/315).

2.- DO DIREITO - O *r. decisum* não merece reparo.

Consoante ponderou o i. Magistrado, "A sentença que extinguiu o condomínio dos imóveis dispôs sobre o pagamento de alugueres: 'ademais, o condômino que utilizou-se exclusivamente do bem arcará com alugueres que arbitro em 0,5% do valor de venda do imóvel desde o ajuizamento e também com os tributos que recaem sobre o imóvel quando da sua utilização exclusiva'. O v. acórdão, inclusive, sinalizou compensação entre o valor de alugueis com o produto da venda: 'Também é fato, que o apelante tem usufruído com exclusividade do referido bem, porquanto ainda explora as atividades empresariais decorrentes da referida churrascaria. Ora, se assim é, o

apelado, já respaldado pelo direito assegurado no art. 1.320 do CC, ainda tem o direito de cobrar os alugueres, na proporção de sua cota ideal, decorrentes da ocupação exclusiva do bem por outros condôminos, que arcarão ainda com os respectivos tributos. À evidência que os valores efetivamente pagos deverão ser computados por ocasião da alienação dos bens para evitar o enriquecimento indevido de qualquer das partes' (fls. 304/312). Ou seja, existe título para perseguir os alugueres, tanto que, em fase de cumprimento de sentença, assim despachou o juízo: 'De fato, o título judicial condenou o condômino que estivesse na utilização exclusiva dos imóveis objeto da ação de extinção de condomínio ao pagamento de locativos aos demais herdeiros. Todavia, em que pese o manifestado pelos exequentes, não há prova de que o executado Anacleto Francisco dall'Igna esteja utilizando-se exclusivamente desses. A princípio, os bens encontram-se em estado de abandono, pelo que se observa das imagens juntadas ao laudo de avaliação dos bens (fls. 208/261). Não há óbice que os exequentes que comprovem que o executado vem se utilizando unilateralmente dos bens, requerendo, por exemplo, a expedição de mandado de constatação para tal fim. Contudo, por ora, não se verifica a utilização pelo condômino a justificar a determinação de depósito de locativos requerida, razão pela qual se indefere o pedido (fls. 662/669)' (fls. 281/285)" (*verbis*).

E com acerto, uma vez que haja título a amparar a pretensão deduzida pela autora em juízo, bem como inexista indícios de valorização dos bens a justificar a almejada alteração do locatício.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

De se ressaltar que não se trata de relação jurídica regida pela Lei nº 8.245/91, uma vez que o valor arbitrado decorra do uso exclusivo de bem comum, a título de compensação.

Outrossim, o “Aluguel arbitrado em 0,5% do valor em que avaliado o bem que se encontra em consonância com a jurisprudência desta Corte” (TJSP, 2ª Câm. Dir. Priv., Ap. 0003023-96.2011.8.26.0606, rel. Des. Rosângela Telles, j. 14.06.2019).

Por isso, a r. sentença ser prestigiada por seus próprios e bem lançados fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, que assim dispõe, *in verbis*: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Nesta Seção de Direito Privado, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: 1ª Câmara, Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, j. 17.06.2010; 1ª Câmara, Agr. Instr. 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 17.06.2010; 1ª Câmara, Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 08.06.2010; 2ª Câmara, Apelação 99405106096-7, Rel. Des.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Neves Amorim, j. 29.06.2010; 2ª Câmara, Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, j. 22.06.2010; 3ª Câmara, Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 13.04.2010; 5ª Câmara, Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, j. 19.05.2010; 6ª Câmara, Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. 27.05.2010; 6ª Câmara, Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 1º.07.2010.

Prestigiando este entendimento, o C. Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, já teve oportunidade de reconhecer "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no *decisum*" (2ª T., REsp nº 662.272-RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; 2ª T., REsp nº 641.963-ES, rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; 2ª T., REsp nº 592.092-AL, rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e 4ª T., REsp nº 265.534- DF, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1º.12.2003).

3. - DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do insucesso do recurso, os honorários devem ser acrescidos de 5% ao valor já fixado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

4.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica