



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383745

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002706-35.2011.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante HIDEAKI TAKAHASHI, são apelados YOSHIHARU TAKAHASHI, YOSHIYUKI TAKAHASHI e SILVIA GUSHIKEN TAKAHASHI.

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) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.243

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002706-35.2011.8.26.0045

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : HIDEAKI TAKAHASHI
APELADAS : YOSHIHARU TAKAHASHI
YOSHIYUKI TAKAHASHI
COMARCA : ARUJÁ – 2ª VARA

CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. COISA COMUM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. ALEGADA NULIDADE DA SENTENÇA DECORRENTE DA AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES FIDEDIGNAS SOBRE A OCUPAÇÃO, PELO RÉU E CONDÔMINO, DOS LOTES DE COPROPRIEDADE DOS AUTORES, DEMAIS CONDÔMINOS. DESNECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA, ANTE OS DEMAIS ELEMENTOS DE PROVA COLACIONADOS NOS AUTOS, OS QUAIS DEMONSTRAM QUE O REQUERIDO UTILIZAVA A TOTALIDADE DA ÁREA PARA INCREMENTAR SEU NEGÓCIO (SUPERMERCADO). PRELIMINAR REJEITADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interpostos contra sentença que julgou procedente ação de arbitramento de aluguel com pedido de tutela antecipada proposta por Yoshiharu Takahashi e Yoshiyuki Takahashi contra Hideaki Takahashi.

Em sentença (fls. 588/591), o magistrado observou que restou incontroverso o condomínio entre a parte autora e o réu; divergiam, tão somente, quanto à área efetivamente ocupada pelo requerido. Segundo o laudo pericial, restou esclarecido que o réu ocupava a integralidade do imóvel, ou seja, “toda a área dos lotes discutidos no processo”, como estacionamento do supermercado do requerido, ressaltando que as sentenças apresentadas ao longo do processo referem-se a lotes distintos, cuja improcedência não interfere neste processo. Ademais, por ser área contígua ao supermercado do requerido, não havia meios de os demais autores exercer a posse dos lotes, uma vez que não tinham qualquer ingerência sobre a área. Assim, julgou procedente a ação, a fim de condenar o réu ao pagamento do valor de R\$ 17.510,00 por mês aos autores, (quantia apurada pelo perito), a partir da citação, ocorrida em outubro de 2011.

Inconformado, apela o réu (fls. 595/609), aduzindo inconsistência do laudo pericial e que não serviria como “parâmetro para o julgamento da ação”, uma vez que o perito teria esclarecido que não caberia a ele analisar “se a ocupação é total ou parcial”, como entendeu o magistrado sentenciante. Assim, entende que o perito nomeado não teria obedecido ao quanto determinado em despacho saneador e o magistrado não poderia “extrair resposta do laudo quanto ocupação total do espaço, se perito informa que não caberia naquela pericia essa análise”. Ressalta, nesse sentido, que em nenhum momento o perito teria esclarecido tal fato nos autos. Conclui pela reforma, para anular a r. Sentença e determinar a realização de nova perícia.

Recurso processado, vieram as contrarrazões (fls. 620/626 e 628/633).

É o relatório.

2. É caso de se conhecer do recurso de apelação interposto.

Consta dos autos que o apelante deixou de juntar, inicialmente, a comprovação atinente ao recolhimento do valor do preparo, no mesmo prazo para a interposição do recurso (findo em **07 de março de 2024**).

Em 28 de fevereiro de 2024, formulou pedido para elaboração de cálculo pela serventia e dilação de prazo para recolhimento do preparo recursal, mesmo ainda não findo o prazo recursal (fl. 605).

Todavia, fora determinado ao apelante o recolhimento

do preparo recursal (fl. 606). Assim, o prazo para recolhimento do preparo recursal (*de forma simples*) foi dilatado, iniciando-se no dia 05 de março de 2024 – data da publicação de ato ordinatório, que determinou seu recolhimento em cinco dias (fl. 607), ou seja, **12 de março de 2024**, vindo o apelante a regularizar o recolhimento somente no dia **22 de abril de 2024** (fls. 613/615).

Ocorre que, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, cabe exclusivamente ao Relator exercer o juízo de admissibilidade (artigo 1.010, §3º do CPC).

Ora, mesmo se o juízo *a quo* não tivesse tomado as providências aqui relatadas, caberia a este Relator, ao receber o recurso, determinar a intimação do apelante a comprovar o recolhimento do preparo recursal *em dobro* (artigo 1.007, §4º do CPC); todavia, antes mesmo que o recurso fosse distribuído, recolheu a taxa em questão (já considerando a previsão do mencionado §4º do artigo 1.007), em valor superior ao devido.

Contudo, a preliminar aventada não há de ser acolhida.

Isso porque, embora assista parcial razão ao recorrente, quando afirma que o perito judicial nomeado, no *ano de 2014* (fl. 202), não teria aferido de forma objetiva, “qual espaço é utilizado pelo réu [e] **se ultrapassa seu domínio de 1/3 sobre a área**”, como ali determinado (mesmo intimado em várias oportunidades para prestar esclarecimentos), limitando-se tão somente a dizer que a área serviria como estacionamento do Supermercado Taka, entendendo que não seja o caso de determinar a realização de nova perícia.

Ora, desde a realização de prova pericial em feito diverso, em que figuravam as partes (autos nº 0002705-50.2011.8.26.0045, relativo ao arbitramento de aluguéis dos lotes 10, 11, 12, 13 e 14, situados no mesmo local dos demais lotes aqui discutidos), o perito ali nomeado já tinha indicado, *no ano de 2012* (fls. 130/131), que o local aqui discutido seria utilizado, em conjunto com os lotes objeto daquele feito, para “estacionamento de veículos de clientes de caminhões que entregam mercadorias no supermercado”.

E, ainda que o apelante tenha insistido, ao longo dos anos (desde o ano de 2016, mais precisamente) na tese de que teria utilizado apenas a sua fração ideal dos lotes 15, 16, 17, 18 e 19 (ou até menos), há elementos de prova nos autos que reforçam a tese dos autores, a começar pelo próprio laudo pericial encartado nestes autos, que demonstra que o local seria

utilizado para estacionamento de veículos dos clientes do Supermercado Taka (fls. 237, 242, 249 e 255).

Somando-se, ainda, às informações prestadas na perícia realizada nos autos nº 0002705-50.2011.8.26.0045, ainda que exista um “muro” entre o lote 20 e a metade do lote 10 e 19 (fl. 171), pelas imagens apresentadas pelas partes posteriormente (por exemplo, à fl. 373), não impediu que o apelante utilizasse os lotes 15 a 19 como uma “extensão” do seu estacionamento, localizado originalmente na denominada “gleba” e parte dos lotes 27, 26, 25, 24, 22, 21 e 20 (fl. 171).

Ademais, seria ilógico pensar que, sendo o réu “declarado” proprietário dos lotes mencionados nos autos nº 0002705-50.2011.8.26.0045 (como consignado no julgamento das Apelações Cíveis nº 0002707-20.2011.8.26.0045 – fls. 425/428 e de nº 0007173-28.2009.8.26.0045), não se utilizaria dos lotes objeto deste feito, uma vez que só existem entradas pela Avenida João Manoel e, para acessar os lotes 10 (parte dele), 11, 12, 13 e 14, que se localizam ao lado da Rua Major Benjamim Franco – e utilizados para **carga e descarga e estacionamento**, conforme fl. 171 – , conclui-se que os veículos, para acessar tais lotes, *necessariamente*, deverão acessar o *lote 19* (fl. 255).

O muro em questão, por sinal, foi parcialmente retirado, criando um acesso entre os lotes 20 e 19 (fls. 171 e 350/354).

Tal área, ademais, também foi utilizada para colocação de propaganda do aludido supermercado (fls. 432/435, 547/549).

Por fim, houve manifestação do apelante, nos autos nº 0006278-33.2010.8.26.0045 (ação de divisão de terras particulares c.c. Divisão de condomínio) de que a área compreendida por estes lotes **“é fundamental para as atividades deste [do supermercado]”** (10 de novembro de 2016 - fl. 369); tanto que, ao ser determinado, na r. Sentença proferida naqueles autos, a extinção de condomínio realizar-se-ia mediante “licitação entre estranhos, sendo que, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho”, interpôs apelação que, ao final, foi improvido por esta Câmara, em 23 de novembro de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2020.

Anos mais tarde, ressalte-se, veio a realizar acordo com os autores (em feito diverso), adquirindo as cotas partes dos irmãos nos aludidos lotes (de matrículas 31.340 a 31.344), conforme ata de audiência de conciliação, realizada em 07 de novembro de 2022 (fl. 555/556).

Tais atos, portanto, reforçam a ideia de que o requerido, de fato, utilizou-se da totalidade da área em apreço, a fim de incrementar o seu negócio, antes mesmo da aquisição das cotas pertencentes aos demais condôminos, de modo que nada há a modificar na r. sentença.

Eis o que basta dizer.

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

Vito Guglielmi

Relator