



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393713

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045432-50.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WILMA APARECIDA BARBOSA LOPES, é apelado DIJALMA LOPES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41047jv

APELAÇÃO Nº: 1045432-50.2022.8.26.0100

COMARCA: CAPITAL – 36ª VC

APELANTE: WILMA APARECIDA BARBOSA LOPES

APELADO: DJALMA LOPES

PF

Apelação cível – Ação de arbitramento de aluguel – Parcial procedência - Inconformismo da ré – Cerceamento de defesa que não ocorreu – Perícia que apurou valor do locatício que não foi objeto de recurso - Imóvel partilhado em ação de divórcio - Ocupação exclusiva da condômina que gera o dever de pagar aluguel pelo quinhão do coproprietário – Valor apurado em laudo que deve ser mantido - Percentual de 50% sobre o locatício que se mantém – Fato da filha residir com a mãe que não dá direito à redução do percentual a ser pago pela ocupação exclusiva, tendo em vista que se trata de filha maior, com 43 anos – Estando a ex mulher no imóvel cabe a ela a permissão para que outras pessoas ali residam devendo com elas acordar eventual rateio do locatício não podendo impor ao ex marido que reduza o direito ao seu quinhão – Alugueis devidos desde a notificação - – Correção monetária anterior ao laudo que não deve incidir, sob pena de configurar bis in idem – Sentença parcialmente reformada somente em relação à correção monetária anterior ao valor apurado no laudo, mantida no restante – Recurso parcialmente provido, nos termos supra.

A sentença de págs. 296/298, cujo relatório se adota, JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido e CONDENOU a ré a pagar ao autor aluguel mensal no valor de R\$ 2.485,00, a partir da notificação extrajudicial (abril/2022), reajustado anualmente com base nos índices do IGP-M ou outro índice oficial que o substitua.

DETERMINOU que os valores vencidos até a data do efetivo pagamento devem ser pagos de uma só vez, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos a contar dos respectivos vencimentos.

CONDENOU a ré nas custas e despesas

processuais, além dos honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação..

Inconformada apela a ré, págs. 308/314, pugnando, preliminarmente, pela anulação da sentença, por cerceamento de defesa, este consistente na ausência de oportunidade de nova perícia para apuração do valor do locatício.

Defende que o laudo produzido foi feito de forma incorreta já que se baseou em imóveis que apesar de estarem na mesma rua do que reside se encontram em área mais valorizada da rua, que não mantém o mesmo padrão em toda sua extensão.

Também alega julgamento ultra petita já que o autor pleiteou aluguel de R\$ 2.000,00 e foi condenada a valor superior a este.

Sustenta que pelo fato do índice do IGPM ter sido negativo desde abril/20210 até março de 2024, o valor do aluguel deve ter deságio.

No mérito pede pela reforma da sentença para que seja reconhecido que somente deve ao autor 33% do valor do aluguel, tendo em vista que reside no imóvel com a filha comum, não sendo justo que somente ela arque com a parte do aluguel da filha.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel proposta por DJALMA LOPES em face de WILMA APARECIDA BARBOSA LOPES.

Afirmou que as partes são proprietários do apartamento, nº 121 do EDIFÍCIO CRISTIANE, localizado na Rua Arthur Prado, nº: 101, no 2º subdistrito – matrícula nº 48.944, adquirido durante o matrimônio cuja partilha foi determinada na

ação de divórcio (processo nº: 1127018-51.2018.8.26.0100 – 1ª VFS Central), mantida em segunda instância.

Sendo coproprietário do imóvel, notificou a ré para pagamento de aluguel pelo seu quinhão e, diante da recusa, ingressou com a ação.

Ante a parcial procedência apela a ré.

De início o cerceamento de defesa não ocorreu.

Para apuração do valor do locatício foi determinada perícia e apresentado laudo no qual se apurou o valor do aluguel, págs. 186/237.

Determinado que as partes se manifestassem a ré não concordou com o valor, pleiteando esclarecimentos, págs. 242/243, estes prestados as págs. 258/261.

A ré pugnou pela complementação do laudo, págs. 268/271 e seu pedido foi indeferido, pág. 272, em decisão não recorrida.

Sem recurso da decisão, preclusa a matéria, não havendo o alegado cerceamento de defesa.

Rejeito a preliminar.

Quanto ao mérito, caso é de parcial provimento do recurso.

Sendo as partes coproprietárias do imóvel, devida a cobrança de aluguel pela parte que não esta na posse pelo uso exclusivo pelo outro.

Como ensina Silvio Rodrigues que *"se o prédio de todos é habitado por apenas um dos condôminos, deve este, àqueles, alugueres correspondentes aos seus quinhões"* (in "Direito Civil Direito das Coisas" vol. 5, 5ª ed., Saraiva, São Paulo, 1975, p. 192).

O locatício é devido desde a notificação,

momento em que se tornou clara a sua oposição pela ocupação exclusiva.

Nesse sentido:

Apelação. Ação de arbitramento de aluguel. Com a separação ou divórcio do casal, cessa o estado de comunhão de bens, de modo que, mesmo nas hipóteses em que ainda não concretizada a partilha do patrimônio, é permitido a um dos ex-cônjuges exigir do outro, a título de indenização, a parcela correspondente à metade da renda de um aluguel presumido, **se houver a posse, uso e fruição exclusiva do imóvel por um deles. De rigor a condenação da parte ré em indenizar o autor pela fruição exclusiva do imóvel, no percentual de sua cota parte até então estabelecido, 50%, sendo o valor devido desde que notificada pela primeira vez.** Ressalta-se, todavia, a concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Todos os gastos inerentes ao imóvel devem ser rateados na proporção de 50% para cada um, mesmo no período em que o autor ficou privado do imóvel, posto se tratar de obrigação propter rem, e sendo ele também proprietário, mantêm-se sua obrigação. Apelo desprovido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1008338-11.2020.8.26.0562; Relator (a): **Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª**

Câmara de Direito Privado; Foro de Santos -
2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2020;
Data de Registro: 24/11/2020)

No caso dos autos, não se insurge a apelante em relação ao arbitramento, mas somente em relação aos seus termos.

Nesse ponto, por primeiro, não há que se falar em julgamento ultrapetita porquanto o aluguel foi arbitrado em valor superior ao pleiteado na inicial.

Passados mais de dois anos da distribuição do pedido, não se , durante o tempo de tramitação do processo, a condenação em valor acima do ali pleiteado não configura julgamento ultrapetita.

O valor apurado tem como base o locatício atual, este que varia durante o tempo.

A tese de que por ser negativo o IGPM no período apurado deveria reduzir o valor do aluguel não se sustenta.

A correção do aluguel pelo IGPM não reduz o valor da mensalidade caso se apure como negativo o indexador.

Pela regra do mercado que regula os alugueis, quando o IGPM é negativo não se majora o aluguel, mas este não é reduzido.

E veja que se houvesse a redução do valor quando o IGPM fosse negativo, ao contrário da tese da apelante que o valor anterior deveria ser reduzido este seria, ao contrário, majorado.

Isso porque se tivesse ocorrido redução nos últimos anos, o aluguel apurado, R\$ 2.485,00 para março de 2024 deveria ser superior a este valor para que, quando aplicado o

deságio, chegasse a a este patamar.

Merece reparo, no entanto, a sentença ao determinar que aos valores a partir de abril de 2022 incidam juros e correção monetária.

Tendo sido apurado o valor do locatício para março/24 este já está atualizado monetariamente, não podendo incidir correção monetária antes desta data sob pena de se incidir em *bis in idem*.

Assim, somente os juros de mora devem incidir da data da notificação, esta quando se demonstrou a oposição do coproprietário em relação à ocupação exclusiva.

Quanto à pretensão de que os alugueres sejam reduzidos pelo fato de a filha das partes também residir no imóvel, não se acolhe.

A ocupação pelo filho que reduz o percentual pretendido pela apelante somente ocorre para o caso de filhos menores ou dependentes de forma legal dos pais.

Quando um alimentado ocupa o imóvel em companhia de um de seus genitores se entende que por suas despesas devam ser arcadas pelos pais, sua fração pelo aluguel deve ser repartido por estes.

Mas no caso dos autos **a filha não é menor, nem dependente legal, tendo em vista ter nascido em 24/07/1981, contando com 43 anos — pág. 75.**

Neste caso a permissão da mãe em deixar que a filha ocupe o imóvel não pode ser imputada ao pai devendo, se quiser, dividir com a filha o valor do locatício.

Uma vez que ocupa o imóvel, sendo responsável por sua administração, cabe a ela permitir que outras pessoas ali residam não cabendo ao coproprietário impedir o ingresso de

ninguém, tendo somente direito ao valor do locatício.

Pelo acima exposto, **reforma-se parcialmente a sentença somente para que não incida a correção monetária sobre os valores devidos a título de aluguel, anteriormente a março de 2024, mantida, no mais, a sentença como lançada.**

Consigne-se, por derradeiro, que a ausência de menção explícita de todos os dispositivos legais citados, não implica em omissão, uma vez encontrada a fundamentação necessária para a solução da lide, também não constituindo omissão a não citação expressa de todos os argumentos, como se fosse um questionário.

Este é o entendimento consagrada no c. STJ, e não é o Tribunal é órgão de consulta, que deva elaborar parecer sobre a implicação de cada dispositivo legal que a parte pretende mencionar na solução da lide, uma vez encontrada a fundamentação necessária para solução da lide.

Também para fins de prequestionamento, observo que a solução da lide não passa necessariamente pela restante legislação invocada e não declinada. Equivale a dizer que se entende estar dando a adequada interpretação à legislação invocada pelas partes.

Nesse sentido a jurisprudência do STJ:

"Processo Civil - Recurso Especial - Pré-questionamento implícito - O pré-questionamento consiste na apreciação e na solução, pelo Tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, inexistindo a exigência de sua expressa referência no Acórdão impugnado" (STJ - REsp 162.608-SP, Corte Especial - Embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Divergência em Recurso Especial, Rel. Min.
Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 16.06.99, v.u.).

**Dou parcial provimento ao recurso, nos
termos supra.**

Silvério da Silva

Relator