



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400362

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006993-51.2022.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante MARIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado JOVELINO ROSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1006993-51.2022.8.26.0073

Comarca: Avaré (2ª Vara Cível)

Apelante: Maria Aparecida dos Santos Rosa

Apelado: Jovelino Rosa

Juiz sentenciante: Luciano José Forster Junior

Voto nº 37.050

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Ação de arbitramento de aluguéis movida pela autora contra o réu, alegando posse exclusiva do réu sobre imóvel em condomínio, julgada improcedente. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se o réu exerce posse exclusiva do imóvel, justificando o arbitramento de aluguéis, considerando a condição de habitabilidade do bem. 3.- O imóvel não possui condições de habitabilidade, conforme constatado por perícia, inexistindo uso e fruição exclusiva pelo réu, tampouco enriquecimento sem causa que justifique sua condenação ao pagamento de aluguel. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 139/140, de relatório adotado, *julgou improcedente* ação de arbitramento de aluguéis movida por **Maria Aparecida dos Santos** em face de **Jovelino Rosa**, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada a gratuidade da qual é beneficiária.

Recorre a autora, sustentando nas razões de fls.

144/149 que o réu mantém a posse indireta do imóvel *sub judice*, na medida em que autorizou, sem sua anuência, que sua própria irmã resida no local. Insiste que a realização de benfeitorias no imóvel não impede o arbitramento dos aluguéis, tampouco sua atual condição de reforma e habitabilidade.

Contrarrazões a fls. 154/159.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

As partes mantêm condomínio sobre o imóvel localizado na Rua São Lucas, 1510, Jardim Vera Cruz, Avaré/SP, desde o seu divórcio (processo nº 1001736-55.2016.8.26.0073).

Alegando que o réu exerce posse exclusiva sobre o bem (além de recusar sua venda), a autora moveu a presente ação pleiteando sua condenação ao pagamento de aluguéis mensais no valor de R\$ 350,00.

O pedido da autora tem fundamento no artigo 1.319 do Código Civil, de acordo com o qual “*Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou*”.

Em comentário ao referido dispositivo legal, esclarece o ilustre Desembargador Francisco Loureiro, integrante desta C. Câmara, que “(...) *se um dos condôminos usa com exclusividade a coisa comum, deve indenizar os demais comunheiros pelos frutos que a eles geraria, abatida a porção cabente ao próprio usuário*” (“**Código Civil Comentado**”, Coord. Min. Cezar Peluso, Ed. Manole, 15ª ed., 2021, p. 1.248).

Ocorre que há uma circunstância crucial para a improcedência da demanda, que de certa forma é ignorada pela autora: o imóvel *sub judice* atualmente não reúne condições de habitabilidade.

Isso foi constatado pelo perito nomeado para apurar o valor dos aluguéis, *verbis*: “(...) *após todas as colocações, não atribuí valor de locação, tendo em vista o imóvel estar em construção e não ter condições de habitabilidade*” (fl. 119).

A conclusão do perito está respaldada pelas fotografias do local, que demonstram que o imóvel não possui portas, janelas ou mobiliários. Aliás, nem mesmo sua cobertura e telhado parecem ter sido completamente finalizados (fls. 121/123).

Daí porque não se pode dizer que o réu está utilizando e fruindo do imóvel com exclusividade, inexistindo o enriquecimento sem causa alegado pela autora (fl. 148).

Além disso, a alegação de que o réu impede a

venda do bem foi refutada pelo próprio perito, que atestou que “(...) o imóvel está à venda pelo valor de R\$ 250.000,00, conforme consulta na *Diniz Imóveis*” (fl. 120).

Também não se ignora o fato de o réu ter afirmado, em contestação, que sua irmã passou a “residir” em um cômodo do imóvel. Ocorre que isso foi feito para evitar invasões e saques no local (circunstância não negada pela autora), além de não modificar a conclusão do perito.

Não há que se falar, destarte, em condenação do réu ao pagamento de aluguel.

Desprovido o recurso, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se o valor dos honorários advocatícios devidos pela autora para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da qual é beneficiária.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator