



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405467

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003084-33.2021.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI, é apelada SANDRA BELTRÃO BARCELOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003084-33.2021.8.26.0009

APELANTE: MARCIO MORISHIGUE ARARAKI

APELADA: SANDRA BELTRÃO BARCELOS

JUÍZA: MÁRCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE

VOTO Nº 38.548

***APELAÇÃO** – Ação de Arbitramento de Aluguel – Pleito fundado no uso exclusivo de imóvel comum pelo réu - Sentença de parcial procedência – Inconformismo do réu – Alegação de simulação na aquisição do imóvel, objeto da lide, subsidiariamente entende que o termo inicial da cobrança dos alugueis seria a citação inicial - Descabimento – Conjunto probatório coligido nos autos suficiente para comprovação de que o réu utiliza exclusivamente o imóvel comum que já foi objeto de partilha anterior – Simulação na aquisição do bem não comprovada, a teor do disposto no art. 373, II, do CPC – Termo inicial do pagamento dos alugueres a partir da ciência inequívoca de que a autora se contrapunha ao uso exclusivo do bem e pretendia o arbitramento dos alugueres - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo, em Ação de Arbitramento de Aluguel, proposta por SANDRA BELTRÃO BARCELOS contra MARCIO MORISHIGUE ARARAKI, que julgou a ação parcialmente procedente para condenar o réu ao pagamento dos alugueis à autora na forma fundamentada, desde 05/03/2020 até a efetiva desocupação, incidindo sobre as prestações vencidas a atualização monetária mais juros de mora de acordo com a previsão dos artigos 389, parágrafo único, e 406,

parágrafo 1º, ambos do Código Civil (com a redação dada pela Lei n. 14.905/2024), autorizado o desconto de 50% (cinquenta por cento) das taxas e impostos que recaíram ou que venham a recair sobre o bem comum, mediante a comprovação do pagamento, tudo com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em face da sucumbência preponderante e do princípio da causalidade, arcará o réu com o pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários de advogado, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, ressalvado o disposto no artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil.

Apela o réu, pugnando pela reforma da r. sentença, alegando, em síntese, que o negócio relativo ao imóvel, objeto da lide, teria sido objeto de simulação, subsidiariamente pugna que o termo inicial da cobrança de aluguel seria a data que o apelante teria se habilitado nos autos, em 2 de setembro de 2021.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta acolhimento.

Depreende-se dos autos que a pretensão de cobrança, funda-se no uso exclusivo do imóvel comum pelo réu, não havendo comprovação de simulação conforme alegado pelo apelante, ônus do qual não se desincumbiu a teor do disposto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. O fato da autora reconhecer que a intenção da genitora do ex-marido era doar o imóvel, objeto de partilha, ao filho, não tem o condão de comprovar a simulação.

Com relação ao termo inicial para o pagamento dos alugueres, o réu teve ciência inequívoca da contrariedade da apelada à sua ocupação exclusiva quando o apelante foi citado na ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de alugueres, anteriormente interposto pela autora, de forma que correta a sentença que considerou o marco inicial a data da citação, ocorrida em 5 de março de 2020.

Com efeito, merece ser mantida, por seus próprios fundamentos, a r. sentença apelada da lavra do MM. Juíza MÁRCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE que, de forma objetiva, bem analisou a questão submetida a sua apreciação, permanecendo consistente ante o cotejo das razões ofertadas pelo apelante em seu recurso, no qual apenas reitera questões já resolvidas na decisão monocrática.

Portanto, considerando que o artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, nos recursos faculta ao relator *“limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*, norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANO LAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005), assim passo a proceder, ratificando os seguintes fundamentos da decisão monocrática:

“Sobre a tese simulação, verifica-se que o imóvel já foi partilhado, confirmando direitos das partes, conforme pontuado na decisão de fls. 142, sem notícia de recurso.

A nulidade alegada não subsiste, uma vez que a arguição não está suficientemente fundamentada.

Nem de longe está provado que o conteúdo do contrato de compra e venda divergiu da vontade dos envolvidos, ou que houve conluio entre eles, ou, por fim, que pretenderam prejudicar terceiros.

O fato de a autora ter reconhecido que a intenção inicial da genitora do ex-marido era doar o imóvel ao filho, não comprova, por si, a simulação.

Isso porque, nada impedia que os negociantes retrocedessem nessa deliberação em favor da opção pela venda direta ao casal, o que teriam feito com o objetivo de reduzir os custos da transferência.

Ademais, a negociação teve a anuência dos demais herdeiros da ex-proprietária, como registrado no documento respectivo.

O valor do negócio (R\$ 30.000,00) foi pago à vendedora antecipadamente, ao longo dos anos de 1992 e 1994, resultando em inquestionável quitação.

O montante não pode ser considerado irrisório nem deve gerar suspeita consideradas a situação do imóvel e as condições do mercado a época.

Salienta-se que por ocasião do negócio

o terreno abrigava uma pequena casa, que foi demolida para dar lugar a outra de três pavimentos erigida na constância do casamento dos novos proprietários (confira-se o contrato de fls. 123/133).

A mera presunção de simulação não enseja a anulação do negócio jurídico, exigindo-se que o contestante comprove o vício de forma robusta, conforme o disposto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, ônus do qual claramente não se desincumbiu.

Assim, considerando que o imóvel pertence ao ex-casal e está sendo usado com exclusividade pelo réu após a partilha, cabível arbitramento de contrapartida à coproprietária, equivalente à metade do valor do aluguel (artigos 1.319, 1.326 c/c 884, todos do Código Civil).

Contudo, o termo inicial não será o da partilha, como pleiteado e, sim, da data em que a autora manifestou contrariedade à ocupação exclusiva, o que ocorreu, no caso, quando o réu foi citado na ação distribuída pela autora na 3ª Vara Cível local, que objetivava tanto a extinção do condomínio quanto pagamento do aluguel pelo uso exclusivo do imóvel.

Nesse sentido confira-se o entendimento do STJ: "...possível o arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo de bem imóvel por um dos ex-cônjuges, a partir do momento em que este toma conhecimento inequívoco do inconformismo da outra parte em relação à fruição exclusiva do bem, o que, via de regra, ocorre com a citação, mas nada impede que seja em momento anterior, quando há notificação extrajudicial"(AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 5/11/2019).

Destaca-se que embora a ação judicial anterior, no que tange ao arbitramento de aluguéis, tenha sido extinta sem resolução do mérito, a citação efetivada naqueles autos resultou na plena ciência da oposição da coproprietária à continuação do comodato gratuito (AgInt no REsp n. 1.952.149/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 12/8/2022).

Conforme pesquisa nos autos respectivos (processo n. 1006552-73.2019.8.26.0009), a citação ocorreu em 05 de março de 2020 (conforme comprovante abaixo copiado), autorizando fixação dos aluguéis a partir da referida data.

Assim, não se pode falar em prescrição, considerando que do termo inicial da obrigação aqui definido (05/03/2020) até a data do ajuizamento desta ação (27/03/2021) decorreu lapso temporal inferior ao triênio prescricional, definido no artigo 206, § 3º, I, do Código Civil (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.260.926/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023).

Quanto aos valores dos aluguéis, ficam adotados os critérios fixados pela perícia, não impugnados (aluguel de agosto de 2021 seria de R\$.1462,41 - fls. 195).

Abatendo desse montante o índice do IGPM acumulado do ano anterior, chega-se ao valor para o ano de 2020 (R\$ 1.124,00).

Na linha dos cálculos da perícia, o valor do aluguel de março de 2020 a março de 2021 será de R\$ 1.124,00, passando a R\$.1.462,41 até dezembro de 2021, incidindo, a partir de então, o

mesmo índice do IGPM acumulado para a correção anual, conforme jurisprudência dominante.

Sobre o tema, confira-se:

“Apelação. Ação de arbitramento de aluguel. Sentença de procedência. Valor do aluguel fixado conforme indicação de laudo pericial. Não fixado o índice a ser utilizado no reajuste anual do valor do aluguel, deve ser utilizado o IGP-M da FGV, tradicionalmente aplicado aos contratos locatícios. Pedido de reabertura da instrução para complementação do laudo desprovido. Preclusão lógica e temporal. Apelantes que concordaram expressamente com o laudo pericial. Ausência de apresentação de justo motivo. Pedido de redução dos honorários advocatícios sucumbenciais provido. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1004746-79.2015.8.26.0223; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2022; Data de Registro: 29/03/2022).” (verbis, cfr. fls. 261/264).

Em suma, considerando que o conjunto probatório coligido nos autos comprova o uso exclusivo do imóvel pelo réu após a partilha do bem, cabendo a coproprietária o valor correspondente a metade do valor do aluguel, à luz do artigo 1319, 1326 c/c o artigo 884, do Código Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono da apelada em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação atualizado, com fundamento no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade da justiça.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator