



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000417725

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042786-36.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCIANA SANTOS DA SILVA, é apelado CÍCERO DE PAULA SILVA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a advogada Thaís Costa Paulo, OAB/SP 410.429", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARCELLO DO AMARAL PERINO E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1042786-36.2023.8.26.0002

Apelante: Luciana Santos da Silva

Apelado: Cícero de Paula Silva

Comarca: São Paulo

V. 15232

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO EM QUE SE VISA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL E ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. OCUPAÇÃO DE BEM COMUM ÀS PARTES PELA RÉ COM EXCLUSÃO DO AUTOR. FATO INCONTROVERSO. DIREITO DO AUTOR DE RECEBER INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE AO USO DA PROPRIEDADE COMUM. RECONHECIMENTO. RENÚNCIA EM ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES. INEXISTÊNCIA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. NECESSIDADE. ART. 114, CC. IRRELEVÂNCIA DE FILHA MAIOR DE IDADE DOS LITIGANTES RESIDIR NO IMÓVEL. FIXAÇÃO DE ALIMENTOS CONTEMPLANDO MORADIA. NÃO CONSTATAÇÃO. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. VALOR DO ALUGUEL. ADOÇÃO DO INDICADO PELO PERITO JUDICIAL. LAUDO TÉCNICO ELABORADO POR PROFISSIONAL DE CONFIANÇA DO JUÍZO, SOB O CRIVO DO CONTRADITÓRIO, EQUIDISTANTE DAS PARTES E SEM INTERESSE NA RESOLUÇÃO DO FEITO, QUE É MINUCIOSO, CONVINCENTE E COMPLETO. AFASTAMENTO DE CONCLUSÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO DESEJADA PELA RÉ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento desta Câmara, a condômina que utiliza imóvel comum, com exclusão do outro condômino, tem o dever de indenizar este, sob pena de enriquecimento ilícito daquela, ainda que filha maior de idade dele resida no local também, quando não há pactuação expressa de pensão alimentícia na forma de moradia, como alimentos “in natura”.

2. Ainda que as partes tenham celebrado acordo judicial prevendo a possibilidade da requerida permanecer no imóvel comum até sua alienação, a ausência de estipulação inequívoca afastando a obrigação de pagamento pela ocupação exclusiva impede o reconhecimento de renúncia por parte do requerente. Inteligência do artigo 114 do Código Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

3. Se a perícia judicial contém elementos capazes de levar ao julgador a convicção de que o valor nela encontrado é o justo e adequado, não há razão para desconsiderá-la e adotar posicionamento distinto.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 163/165), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 177), por meio da qual o MM. Juiz da 1ª Vara Cível do Foro Regional II da Comarca de São Paulo julgou procedente o pedido, para “declarar a extinção do condomínio sobre o bem imóvel descrito na inicial, situado na Rua Autilio de Oliveira, nº 14, bem como determinar a sua hasta pública pelo valor de R\$ 286.571,00, preferência do condômino na aquisição, dividindo-se o valor obtido com a venda na proporção de 50% para cada parte, ainda para condenar a ré ao pagamento do aluguel mensal devido ao autor, fixado em R\$ 800,00, a contar da citação no presente feito, atualização monetária pela tabela prática do TJ/SP, incidindo juros legais de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento”. Pela sucumbência, condenou a parte demandada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Segundo a ré/apelante: a) “houve comum acordo, sobre a Apelante residir no imóvel COM A FILHA DO CASAL, enquanto não ocorresse a venda do imóvel”; b) “não fora juntado aos autos em qualquer momento durante a instrução, provas acerca da negativa da Apelante em receber possíveis compradores”; c) “o Apelado não trouxe aos autos qualquer vestígio de interessados na compra do imóvel”; d) “não deveria realizar o pagamento de valor algum, podendo residir com a filha em comum do casal ATÉ A EFETIVA VENDA DO IMÓVEL”; e) “já se consagra entendimento pacificado no Superior Tribunal de Justiça a não incidência do aluguel ao ex-cônjuge que reside no antigo imóvel do casal, quando este residir com filhos

comuns, visto que este detalhe afasta a argumentação de uso exclusivo do bem, pois o local também serve de moradia para a filha do antigo casal”; f) “o valor de R\$ 800,00 revela-se manifestamente desproporcional”; g) “o acordo prevê a permanência apenas até a venda, o que justifica um valor reduzido em comparação com locações convencionais”; h) “na eventualidade de se considerar a possibilidade de cobrança, exige-se, com fulcro nos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da equidade, a fixação de valor não superior a 50% do montante arbitrado pelo juízo *a quo*” (p. 183/196).

Contrarrazões apresentadas (p. 212/217).

Houve oposição ao julgamento virtual (p. 221).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, por se utilizar de imóvel comum com exclusão do apelado, a apelante deve indenizá-lo mensalmente, para que não haja enriquecimento sem causa (art. 884, CC).

Mesmo que tenham celebrado acordo, no qual se previu a possibilidade da recorrida residir no bem até sua alienação (p. 13), não houve, em momento algum, estipulação inequívoca afastando a obrigação de pagamento de aluguel, o que inviabiliza o reconhecimento de renúncia por parte do recorrido (art. 114, CC).

Não se ignora que a filha de ambos mora no local. Isso, entretanto, não é circunstância apta a afastar a indenização perseguida, pois a pensão alimentícia em favor da menor (p. 69) não contempla moradia, como forma de alimentos *in natura*.

Igualmente: “CONDOMÍNIO - Arbitramento de alugueis - Sentença que condenou a condômina que reside no imóvel a pagar alugueis ao autor referentes a quota parte ideal do imóvel que cabe ao requerente - Insurgência da ré – Questão de condomínio que compete ao juízo cível e não de família e sucessões - Cerceamento de defesa não verificado – Prescindibilidade da prova oral - Inocorrência de audiência de conciliação que não obsta a transação entre as partes - Utilização exclusiva que impõem o dever de pagar aluguéis - Circunstância de ser o imóvel também utilizado pelos filhos do casal que não altera a obrigação de ressarcir o condômino pelo uso exclusivo da coisa comum – Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1015703-73.2022.8.26.0004; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/11/2024).

Além disso, a descendente “é maior de idade, afastando a aplicação do entendimento invocado pela apelante, restrito à hipótese em que o filho em comum que reside no imóvel em condomínio, objeto do pedido de fixação de aluguéis pelo uso exclusivo pelo genitor detentor da guarda é menor de idade” (TJSP; Apelação Cível 1003218-79.2023.8.26.0077; Relator: Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/12/2024).

No mais, além de ser irrelevante “eventual dificuldade financeira, por ser situação de caráter pessoal inoponível à parte adversa” (TJSP; Apelação Cível 1002187-71.2022.8.26.0590, de minha relatoria; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/09/2023), a apelante não logrou êxito em desqualificar o laudo pericial (p. 134/144), razão pela qual o seu teor segue inabalado e as conclusões nele expressas devem prevalecer, sobretudo por ter sido elaborado sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, com as indicações e respostas pertinentes a todas as questões suscitadas nos autos. Afinal, “contendo a perícia judicial elementos capazes de levar ao Magistrado a convicção de que o valor nela encontrado é o justo, não há razão para desconsiderá-la e adotar posicionamento divorciado” (TJSP; Apelação Cível 0705051-82.1999.8.26.0002; Relator: Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/11/2013).

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

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado do apelado, majoro os seus honorários advocatícios para 12% do valor previsto na sentença (art. 85, § 11, CPC).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora