



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000432918**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0917440-04.2012.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante/apelada PATRÍCIA APARECIDA BÁRBARA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante JOSE LAIR DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DADO PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da parte autora, e DADO PROVIMENTO ao recurso da parte ré, por 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 ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

**EDUARDO FRANCISCO MARCONDES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**EMENTA:** DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO POR HERANÇA NÃO PARTILHADA. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DO RÉU PROVIDO.

**I. Caso em Exame**

Recursos de apelação interpostos por ambas as partes contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, condenando o réu ao pagamento de 50% dos aluguéis à autora, com correção monetária e juros de mora, e determinando a divisão das custas processuais e honorários advocatícios devido à sucumbência recíproca.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar o índice de correção dos aluguéis e a responsabilidade pelas despesas dos imóveis, e (ii) definir a proporção da participação da autora nos aluguéis e despesas, considerando a herança recebida.

**III. Razões de Decidir**

3. O valor do aluguel deve ser atualizado anualmente pelo IGPM, conforme prática do mercado imobiliário.

4. A responsabilidade pelas despesas de manutenção do imóvel ocupado exclusivamente pela parte ré deve ser exclusivamente sua, enquanto as obrigações propter rem devem ser divididas conforme a proporção de cada parte.

5. A autora tem direito a 25% dos aluguéis e responde na mesma proporção pelas despesas, conforme a proporção herdada dos imóveis.

**IV. Dispositivo e Tese**

5. Dá-se parcial provimento ao recurso da parte autora para fixar a correção anual dos aluguéis pelo IGPM e limitar sua obrigação quanto às despesas do imóvel ocupado exclusivamente pela parte ré. Dá-se provimento ao recurso da parte ré para reformar a sentença, reduzindo o pagamento de aluguéis e responsabilidade pelas despesas à proporção de 25%.

*Tese de julgamento:* 1. Atualização dos aluguéis pelo IGPM. 2. Responsabilidade exclusiva pelas despesas do imóvel ocupado exclusivamente. 3. Participação da autora nos aluguéis e despesas limitada a 25%.

**Legislação Citada:**

CPC, art. 85, § 2º e § 8º; art. 86, caput; art. 98, § 3º; art. 520, § 2º; art. 523, § 1º.

Código Civil, art. 1.315.

**Jurisprudência Citada:**

TJSP, Apelação Cível nº 1006745-83.2017.8.26.0292, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 08.04.2020.

TJSP, Apelação Cível nº 1010214-64.2022.8.26.0001, Rel. Des. Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 05.10.2023.

TJSP, Apelação Cível nº 1007431-22.2021.8.26.0038, Rel.

Des. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, j.  
30.08.2024.

**Vistos.**

Cuida-se de recursos de apelação interpostos por ambas as partes contra a r. sentença de pags. 236/247, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

*"Posto isso, **julgo parcialmente** procedente o pedido e **condeno** o réu a pagar à autora os aluguéis mencionados na inicial, com termo inicial a partir de 06.12.2019 (fls. 229), além daqueles que vencerem no curso desta ação, abatendo-se os valores gastos pelo réu com as despesas dos imóveis, a serem apurados em liquidação de sentença, tudo monetariamente corrigido e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos*

*Por ter decaído de parte dos pedidos, a autora pagará metade das custas processuais e o réu, a outra metade. Quanto aos honorários advocatícios, que fixo, por equidade (art. 85, § 8º, do CPC), em R\$ 4.000,00, ante a sucumbência recíproca das partes, serão eles distribuídos na proporção de 50% para cada uma delas, nos termos do artigo 85, § 14, do CPC.*

*Fica o réu advertido de que, não sendo efetuado o pagamento no prazo de quinze dias a partir da data da intimação do cumprimento da sentença, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, dos honorários advocatícios de dez por cento (cf, art. 520, § 2º, e 533, § 1º, do CPC).*

*Oportunamente, arquivem-se os autos."*

A sentença foi integrada por decisão em embargos de declaração a pags. 258/262:

*"Realmente houve omissão no tocante à fixação dos valores dos aluguéis, pelo que passo a supri-la, dando ao dispositivo a seguinte redação:*

*"Posto isso, julgo parcialmente procedente o pedido e condeno réu a pagar à autora 50% do valor dos aluguéis dos imóveis mencionados na inicial de acordo com os valores*

*fixados no laudo pericial (fls. 170/223), com termo inicial partir de 06.12.2019 (fls. 229), além daqueles que vencerem no curso desta ação, abatendo-se os valores gastos pelo réu com as despesas dos imóveis, serem apurados em liquidação de sentença, tudo monetariamente corrigido acrescido de juros de mora de 1% ao mês partir dos respectivos vencimentos.*

*Por ter decaído de parte dos pedidos, a autora pagará metade das custas processuais réu, outra metade. Quanto aos honorários advocatícios, que fixo, por equidade (art. 85, 8º, do CPC), em R\$ 4.000,00, ante sucumbência recíproca das partes, serão eles distribuídos na proporção de 50% para cada uma delas, nos termos do art. 85, 14, do CPC.*

*Fica o réu advertido de que, não sendo efetuado pagamento no prazo de quinze dias a partir da data da data da intimação do cumprimento da sentença, o débito será acrescido da multa de dez por cento e, também, dos honorários advocatícios de dez por cento (cf. art. 520, § 2.º, 523, § 1.º, do CPC).*

*Oportunamente, arquivem-se os autos.*

*Pric."*

Inconformada, a parte autora pugna pela fixação da correção anual do aluguel pelo índice do IGPM, aplicado aos contratos de locação. Sustenta que a sentença deve ser reformada no tocante às obrigações que devem ser estendidas à autora, pois entende que deve arcar apenas com as obrigações relativas aos impostos que recaem sobre o imóvel. Aduz que o percentual da obrigação não seria o de 50% pois não é esse o percentual por ela herdado. Por fim, pugna pela reforma a fim de que apenas o réu seja condenado ao pagamento dos honorários de sucumbência e ao pagamento das custas, alegando que ele deu causa à demanda.

Inconformada, a parte ré sustenta que a autora não recebeu 50% dos imóveis, e sim 25%, que era a parte disponível do patrimônio deixado por sua falecida mãe, de modo que a autora terá direito ao recebimento dos alugueis na proporção de 25%, bem como deverá se responsabilizar na mesma proporção pelas despesas dos imóveis.

Recursos tempestivos e com contrarrazões.

Preparos recursais dispensados, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita às partes.

**É o relatório.**

**Passo ao voto.**

**DO RECURSO DA AUTORA.**

O recurso da autora merece parcial provimento.

Isso porque, no que tange ao valor do aluguel arbitrado, esse deve sofrer a atualização pelo IGPM anualmente, tendo em vista ser esse o índice utilizado no mercado imobiliário com a finalidade de correção do locativo. É esse, inclusive, o entendimento desta C. 10ª Câmara de Direito Privado:

*"CONDOMÍNIO. ARBITRAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DA COISA COMUM. Percentual. O autor faz jus ao recebimento de 41,5% do valor equivalente ao obtido com o aluguel do imóvel. Correção monetária. Tal verba deve ser atualizada pelo IGPM, anualmente, já que o índice é utilizado no mercado imobiliário com a finalidade de correção do locativo. Aluguel. Dies a quo. Citação. Jurisprudência desta Câmara. Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1006745-83.2017.8.26.0292; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2020; Data de Registro: 08/04/2020)*

Em relação à responsabilidade pelas despesas sobre os imóveis, deve ser lembrado que, embora o art. 1.315, caput, do Código Civil, disponha que “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”, quando o bem é ocupado com exclusividade por um dos condôminos, a responsabilidade pelas despesas de sua manutenção e de sua conservação também é exclusivamente sua, porque usufrui com exclusividade do bem, ou seja, aquele que se beneficia direta e exclusivamente do uso do imóvel, deve arcar sozinho com as despesas correspondentes a esse uso, sob pena de enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, já se manifestou esta Corte de Justiça:

*“APELAÇÃO. Condomínio. Arbitramento de aluguel. Herdeiros. Pendência de inventário. Irrelevância. Uso exclusivo do imóvel pela ex-companheira. Dever de indenização pela ocupação exclusiva do imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito. Termo inicial. Pedido de fixação pela data da citação. Descabimento. Requerida que tinha ciência inequívoca da oposição dos demais herdeiros desde 2017. Despesas relativas ao imóvel. Valores que devem ser suportados por aquele que detém a posse do bem. Sentença*

*mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1010214-64.2022.8.26.0001, Rel. Des. Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 5/10/23) (g.n.).*

*“APELAÇÃO AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS POR USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM Formado o condomínio involuntário, qualquer das partes pode requerer a sua extinção, não podendo a outra se opor à divisão. Enquanto não operada a extinção, deve a requerida ressarcir o requerente pelos frutos decorrentes do uso exclusivo da quota parte a este pertencente. Trata-se de entendimento extraído dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil **O IPTU e demais obrigações "propter rem" são de responsabilidade de ambos os condôminos. Por sua vez, as despesas relativas ao imóvel, durante o período de ocupação exclusiva, referentes a serviços essenciais, são de responsabilidade da ocupante.** Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1007431-22.2021.8.26.0038, Rel. Des. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 30/8/24) (g.n.)*

Dessa forma, em relação ao imóvel utilizado com exclusividade pela parte ré, não há que se falar em divisão das despesas relativas à manutenção e conservação do imóvel, mantendo-se, contudo, as demais obrigações *propter rem*, nas devidas proporções de cada parte, no que se inclui o IPTU.

Em relação ao outro imóvel, locado e não utilizado com exclusividade pela parte ré, caberá, na proporção de cada parte, a divisão relativa às despesas de conservação, pois dele o réu não fez uso exclusivo.

Referente à fixação dos honorários de sucumbência e custas processuais, não há que se falar em reforma da sentença, uma vez que correta a sucumbência recíproca no presente caso, nos termos do art. 86, caput, do CPC.

### **DO RECURSO DA PARTE RÉ.**

O recurso da parte ré merece ser acolhido.

O testamento deixado pela mãe do réu contemplou a autora com metade do patrimônio disponível da falecida. O monte partível, porém, não era composto pela integralidade dos dois imóveis descritos na inicial, mas por metade deles, na medida em que a outra metade pertencia ao falecido cônjuge da mãe do réu.

Assim, o réu herdou 75% dos imóveis e a autora ficou com 25%

deles, de modo que seu direito à participação no aluguel é proporcional a esses 25%.

E aquelas despesas que devem ser divididas pelas partes também observarão a mesma proporção.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da parte autora, para fixar a correção anual dos alugueis pelo índice IGP-M, bem como limitar sua obrigação, observada a proporção acima mencionada, quanto às despesas do imóvel ocupado exclusivamente pela parte ré, e **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso da parte ré, para reformar a sentença para reduzir o pagamento de alugueis e responsabilidade pelas despesas à proporção de 25% sobre o total dos imóveis.

Diante da *sucumbência recíproca*, condeno cada parte ao pagamento de metade das custas e das despesas processuais e também *de honorários advocatícios* devidos à parte contrária, que ora fixo em **10% do valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 2.º)**, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

**EDUARDO FRANCISCO MARCONDES**  
*Relator*