



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079812-68.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUZINETE DO NASCIMENTO BARBOSA, é apelado JOSE MARIA DA SILVA PAIM.

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

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41066JV

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1079812-68.2023.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL SANTO AMARO

2ª VARA CÍVEL

APELANTE: LUZINETE DO NASCIMENTO BARBOSA

APELADO: JOSE MARIA DA SILVA PAIM

pf

Apelação – Ação de extinção de condomínio e cobrança de aluguel – Procedência com determinação da alienação e fixação de aluguel pelo quinhão do imóvel, no valor de R\$ 1.650,00, desde a citação – Inconformismo da ré – Não acolhimento – Ocupação exclusiva do imóvel que gera ao condômino direito a receber alugueis em relação ao seu quinhão – Questões relativas ao quinhão do autor (50% da construção e 100% do terreno) e sobre as benfeitorias que já foram objeto de apreciação na sentença transitada em julgado, não cabendo mais discussão - Alegação de que se trata de imóvel subdividido em três e que ocupa somente 1/3 que se trata de inovação em sede recursal – Ausência de avaliação judicial que não implica em cerceamento de defesa mormente porque a ré apresentou avaliação do imóvel e o autor concordou, não havendo controvérsia acerca do valor – No mais, intimada a indicar as provas que pretendia produzir não as indicou – Valor do locatício fixado dentro do parâmetro adotado por este tribunal, que costuma fixar o locatício entre 0,5% e 1% sobre o valor do imóvel – Valor fixado, de 0,9% da metade da avaliação, que está dentro do parâmetro devendo ser levado em conta que, em relação ao terreno, o autor faz jus a 100% do aluguel - Alugueis devidos desde a citação – Sentença mantida – Recurso desprovido

A sentença de págs. 173/176, cujo relatório se adota, JULGOU PROCEDENTE os pedidos iniciais e EXTINGUIU a composses do imóvel indicado no inicial, DETERMINOU a alienação dos direitos sobre o bem, com divisão do produto entre as partes.

FIXOU o aluguel a ser pago pela ré ao autor no valor de R\$ 1.650,00 devido a partir da citação.

CONDENOU a ré nas custas e despesas processuais e honorário de 10% sobre o valor da causa.

Inconformada a apelante pugna pela reforma da sentença alegando, em síntese, que indevida a condenação nos termos fixados pelo juízo tendo em vista que se o imóvel é composto por três casas estando ela somente ocupando uma das três, pelo que indevida a sua condenação pelo todo.

Sustenta que não foi considerado na sentença, ainda, a parte por ela edificada as suas expensas, devendo ser considerada a compensação.

Defende que por ter realizado benfeitorias no imóvel não são devidos alugueis retroativos.

Aduz que não houve avaliação pericial para apurar o valor do locatício.

Foram apresentadas contrarrazões, págs. 197/200.

É o relatório.

Respeitadas as razões recursais, o caso é de se manter a condenação das partes, na forma como determinada na sentença.

Restou demonstrado que as partes desta ação são, ao menos por ora, condôminas do imóvel localizado na Rua João de Barros, nº 007, Recanto Campo Belo, São Paulo/SP.

Também incontroverso que a requerida nela reside, com exclusividade.

Se a requerida utiliza-se com exclusividade do imóvel cabível a fixação de alugueres, sendo certo que já houve a partilha.

Estando em condomínio o imóvel, devida a cobrança de aluguel pelo coproprietário que não esta na posse pelo uso exclusivo pelo outro, desde a notificação, se houver, ou desde a citação.

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).

Neste sentido julgados deste Tribunal

A respeito, confira-se:

ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS – USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL PELO RÉU – POSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.319, 1.320 e 1.326, TODOS DO CC – A EXISTÊNCIA DA MANCOMUNHÃO NÃO IMPEDE O ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS PELO USO EXCLUSIVO DO BEM - VERBA DEVIDA **DESDE A CITAÇÃO** VÁLIDA – PRECEDENTES DESTA CORTE - SENTENÇA MANTIDA – APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001796-59.2017.8.26.0019; Relator (a): **Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2020; Data de Registro: 24/08/2020)

APELAÇÃO – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL ENTRE EX-CÔNJUGES – DECRETAÇÃO DO DIVÓRCIO – **USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL PELO VARÃO – DEVER DE INDENIZAR – OBRIGAÇÃO QUE RETROAGE À CITAÇÃO E NÃO À OCUPAÇÃO DO IMÓVEL** – PRECEDENTES

DESTA CORTE – NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS (TJSP; Apelação Cível 1009449-93.2019.8.26.0132; Relator (a): **Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2021; Data de Registro: 28/01/2021)

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)

Este também foi o entendimento do STJ, conforme decisão proferida no REsp 1.375.271-SP, na Relatoria da Ministra Nancy Andrighi:

" DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. **AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEIS, EM DECORRÊNCIA DE USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL NÃO PARTILHADO. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE A METADE DO VALOR DA RENDA DO ALUGUEL** APURADO, DIANTE DA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO BEM COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS. CONDOMÍNIO, ADEMAIS, QUE FOI EXTINTO POR FORÇA DE DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, TENDO SIDO DETERMINADA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO, TODAVIA, **DEVIDA A PARTIR DA CITAÇÃO** NA AÇÃO DE ARBITRAMENTO.

No caso, conforme sentença, de rigor a condenação o 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 a citação até o momento em que perdure a ocupação.

Importante salientar que em se tratando de ação de extinção de condomínio, cc cobrança de aluguéis, já determinada a partilha em ação anterior transitada em julgado, não mais se pode discutir questões relativas à proporção dos quinhões e benfeitorias realizadas, estas já ali analisadas.

Em relação ao imóvel restou decidido na sentença que seria partilhado na proporção de 50% para cada parte, excetuado o terreno, atribuído exclusivamente ao réu.

No presente recurso a apelante não se insurge contra a alienação, motivo pelo qual não há o que se discutir sobre esse ponto.

A questão da exclusividade sobre o terreno, na ação de união estável já fora decidida em sentença transitada em julgado, estando preclusa a matéria.

Também em relação às benfeitorias realizadas, na ação de reconhecimento e dissolução de união estável já se decidiu que:

“Quanto às benfeitorias realizadas pela autora após o encerramento da união, considera-se, diante dos documentos apresentados, que se tratavam de benfeitorias necessárias e, tendo em vista que ela ocupava o bem comum de maneira exclusiva, as reformas ficam incorporadas ao imóvel e serão também partilhadas” – pág. 31

Assim, não podem mais ser discutidas tais questões.

Quanto **a alegação de que se tratam de 3 casas e somente uma delas está sendo ocupada pela ré**, não há o que se modificar na sentença tendo em vista que **tal questão não foi trazida aos autos em primeira instância**, tratando-se de inovação em fase recursal.

Ao que se vê da contestação, a ré impugnou a gratuidade concedida ao autor e o valor dado à causa e defendeu a inépcia da inicial, por não ter o autor pleiteado alugueis.

No mérito, alegou que nunca se opôs à venda; que vem arcando exclusivamente com as despesas e afirmou ter feito benfeitorias (sem descrevê-las) e afirmou que o imóvel também é ocupado por outras pessoas (filhos e netos) e pediu fosse reconhecido seu direito sobre o terreno.

Em se tratando de via recursal, as alegações não levadas à primeira instancia tratam-se de inovação recursal, não sendo o apelo o local para produção de provas, não podendo ser objeto de apreciação.

Em relação ao valor do locatício, o fato de não ter havido avaliação judicial não impede sua fixação e o valor deve ser mantido.

Na contestação a requerida apresentou avaliação do imóvel, no valor de R\$ 350.000,00, págs. 153/155.

O autor, por sua vez, concordou com o valor por ela trazido, alterando o valor que pretendia a alienação, R\$ 450.000,00 para os R\$ 350.000,00.

Desta forma, o valor de R\$ 350.000,00 não é controvertido, devendo ser considerado como correto.

Ressalte-se que intimadas as partes a especificarem provas, págs. 167, estas não foram indicadas, págs. 170 e 172

E havendo desistência em relação à produção de provas, não há o que se falar em cerceamento de defesa

Em sendo o valor do imóvel de comum acordo estimado em R\$ 350.000,00, deve a ré pagar locatício sobre 50% deste.

Para cálculo dos alugueis se utiliza o percentual de 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel.

Assim, o valor arbitrado, R\$ 1.650,00 corresponde à 0,9%, percentual dentro do parâmetro adotado pelo judiciário para sua fixação, valendo observar que em relação ao terreno o autor faz jus a 100%.

A apelante apesar de não concordar com o valor não indica outro que entende justo, sendo que o juiz fixou o valor de acordo com o que pleiteou o autor, por não haver impugnação específica na contestação, limitando-se a requerida a afirmar que este era indevido.

Assim, sem que tenha sido estipulado fora dos parâmetros adotados para sua fixação, não há razão para sua redução.

Quanto à tese de que não deve ser cobrado “retroativamente”, não se acolhe.

Como já esclarecido, o aluguel é devido desde a notificação ou da citação, momento em que o condômino expressa sua discordância em relação à ocupação exclusiva.

Em relação à alegação de estar sendo ocupado por outras pessoas, filhos maiores e netos, trata-se de permissão da própria autora, que está na administração do bem comum, cabendo a ela, se o caso, estipular pagamento pela ocupação.

Com esta fundamentação, correta a sentença em determinar que a requerida pague ao autor o valor referente ao quinhão dele sobre o imóvel.

Desta forma, a sentença deve ser mantida, como lançada.

Por fim, ante o improvimento do recurso, majoram-se os honorários devidos pela ré para 12% do valor da causa, nos termos do § 11º do art. 85 do CPC, ressalvada a gratuidade.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator