



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000098-69.2022.8.26.0301, da Comarca de Jarinu, em que é apelante WASHINGTON CLAUDIO OKADA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada MARLISE VERGINIA PEDROZO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.300

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000098-69.2022.8.26.0301

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : WASHINGTON CLÁUDIO OKADA (assistência judiciária)
APELADA : MARLISE VERGÍNIA PEDROZO (justiça gratuita)
COMARCA : JARINU – VARA ÚNICA

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COISA COMUM. LITIGANTES QUE SÃO COUSUFRUTUÁRIOS DE IMÓVEL. USO EXCLUSIVO DA COISA, PELO REQUERIDO, QUE É CONFESSO. AUTORA QUE POSSUI O DIREITO DE SER INDENIZADA PELA PRIVAÇÃO DE SUA UTILIZAÇÃO DO BEM. IRRELEVÂNCIA, PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA, DAS ALEGAÇÕES EXPENDIDAS PELO REQUERIDO ACERCA DE SUAS CONDIÇÕES DE SAÚDE OU DA INICIATIVA DA DEMANDANTE PELO DIVÓRCIO DO CASAL. PRETENSÃO EXTERNADA PELA DEMANDANTE, POR FIM, QUE TRADUZ OPORTUNO E REGULAR EXERCÍCIO DE SUAS PRERROGATIVAS DE USUFRUTUÁRIA, ATENDENDO À FUNÇÃO SOCIAL DO INSTITUTO. HIPÓTESE, PORTANTO, EM QUE NÃO SE PODERIA COGITAR DE EXTINÇÃO, EM RELAÇÃO A ELA, DO DIREITO REAL, NA FORMA DO ART. 1.410, INC. VIII, DO CC. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou procedente ação de arbitramento e cobrança de alugueres ajuizada por Marlise Vergínia Pedrozo em face de Washington Cláudio Okada.

Sustenta a autora que tanto ela quanto o réu são

titulares de usufruto vitalício sobre bem imóvel, descrito na inicial, constituído quando ainda se encontravam casados. Narra que, supervenientemente, diante da incompatibilidade da vida em comum, divorciaram-se e ela deixou o imóvel, que permaneceu a ser ocupado e utilizado com exclusividade pelo requerido. Alega que o valor locativo do imóvel perfaz a soma mensal de R\$ 5.000,00, sendo-lhe devida, pelo réu, a metade deste valor por mês.

O Juízo (fls. 67/72) observou ter sido bem demonstrado que as partes são cossufrutuários do imóvel em questão. Assentada tal premissa, ponderou que a ocupação do prédio comum, em sua integralidade, por apenas um deles enseja o pagamento, ao outro, de indenização correspondente ao valor da possível renda que sua locação proporcionaria, sob pena de enriquecimento ilícito. Assim, entendeu que o réu deverá indenizar a autora, na proporção mensal de 50% do valor locativo do imóvel, a partir da citação – porque quando efetivamente constituído em mora – e até a data em que perdurar a ocupação exclusiva. No que atine ao *quantum* específico do locativo, salientou que a autora não demonstrou que o aluguel de imóveis semelhantes monte, realmente, ao patamar preconizado de R\$ 5.000,00. Salientou, lado outro, que o demandado evidenciou, documentalmente, que o montante médio na região corresponde a R\$ 2.800,00. Assim, sendo devida à autora a razão mensal de 50% deste total, arbitrou-a em R\$ 1.400,00 por mês.

Inconformado, o requerido apela (fls. 75/82), sustentando a improcedência da demanda. Diz, no sentido, que a autora foi quem tomou a iniciativa de abandonar o imóvel e divorciar-se, uma vez que ele se encontra acometido do mal de *Alzheimer* e o convívio conjugal tornara-se dificultoso. Salaria que o imóvel em testilha apresenta duas edificações (casas de moradia) independentes entre si, de forma que existe a possibilidade de que a demandante permanecesse, se assim desejasse, a ocupá-lo. Aponta, por tais motivos, que inexistente razão para o arbitramento de alugueres em favor dela. Alega, por fim, que o usufruto de que ela é titular comporta extinção em face da ausência de seu efetivo exercício, na forma do art. 1.410 do Código Civil, asseverando que, ao assim proceder, ela contraria a própria função social do instituto. Colaciona jurisprudência e conclui pela reforma.

Processado o recurso (fl. 100), vieram aos autos

contrarrazões (fls. 103/104).

É o relatório.

2. Desmerece acolhida o reclamo.

Sem absolutamente qualquer dificuldade, é incontroverso que as partes são cossufrutuários do imóvel e, igualmente, que é o requerido quem ocupa, de maneira exclusiva, o bem.

Logo, tendo em vista o uso exclusivo do imóvel pelo réu, faz a demandante jus ao recebimento de indenização pela privação da sua utilização.

Legítima, portanto, a pretensão do autor, que busca apenas a fruição de sua propriedade.

Assevera 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).

Como se tem decidido:

“Civil. Processual Civil. Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um condômino. Obrigação de pagar aluguel. Legitimidade passiva. – Quem ocupa integralmente imóvel de que é coproprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de arbitramento de aluguel. – Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum. Recurso conhecido e provido” (STJ – Resp. n. 41.113-SP – 6ª T – Rel. Min. Vicente Leal – j. 25.03.96).

“Condomínio. Arbitramento de aluguel de imóvel comum de casal, utilizado exclusivamente pela mulher. Procedência, com determinação de apuração do valor locativo correspondente, provisoriamente estabelecido em 50%, em liquidação. Confirmação. Apelação da ré não provida” (TJSP – Ap. Cível n. 41.425-4/4 – São Paulo – 2ª Câmara de Direito Privado – Rel. J. Roberto Bedran – j. 23.06.98).

“Condomínio. Prédio. Ocupação exclusiva por um dos consortes. Ação dos outros para lhe haver alugueres. Indenização devida. Ação julgada, em parte, procedente. Verba imposta apenas desde a citação. Provimento parcial ao recurso para esse fim. Aplicação dos arts. 627 de 638 do CC. O condômino que, com exclusividade e sem autorização dos outros, ocupa a coisa comum, fica obrigado a indenizar os consortes” (TJSP – Ap. Cível n. 35.928-4/0 – São Paulo – 2ª Câmara de Direito Privado – Rel. Cezar Peluso – j. 01.04.03).

Baldias, de conseguinte, e absolutamente estranhas ao deslinde da controvérsia quaisquer discussões acerca das atuais condições de saúde do demandado, ou de eventual iniciativa da autora – seja pelo divórcio, seja pela saída do imóvel.

Bem assim, no que se refere ao alegado malferimento à função social do usufruto sobre a coisa, a tese preconizada pelo apelante, com base no inc. VIII do art. 1.410 do Código Civil, desmerece crédito.

Ora. O usufruto, como bem se sabe, traduz direito real que permite ao usufrutuário usar e fruir do bem pertencente a terceiro (nu-proprietário) – de modo que àquele primeiro (usufrutuário) é dado não apenas utilizar a coisa, no caso de imóvel residencial, para sua moradia, mas também locá-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lo a quem quer que seja, e assim obter-lhe os frutos civis.

A pretensão externada pela demandante, assim, corporifica perfeitamente o exercício oportuno e regular dessas prerrogativas: isto é, fá-lo a autora não apenas exercendo, de maneira efetiva, seus direitos de usufrutuária, mas também atendendo plenamente à função social do instituto.

Daí porque a r. sentença não está a merecer a crítica que se lhe dirigiu. Em resumo, nada a alterar.

Ante o resultado, e na forma do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária a R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) – observada, de todo modo, a gratuidade concedida.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator