



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032692-95.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes DJAIR TADEU GOMES DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA) e DOUGLAS GOMES DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DINEA GOMES DA COSTA, DEISE DA COSTA REIS, DIONE GOMES DA COSTA FERMINO, WALDECK GOMES DA COSTA e DICÉA GOMES DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 42038

APEL. Nº: 1032692-95.2023.8.26.0562 COMARCA: SANTOS

ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL

JUIZ 1ª INST.: FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO

APTES.: DJAIR TADEU GOMES DA COSTA E OUTROS

APDOS.: DINEA GOMES DA COSTA E OUTROS

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença de procedência. Inconformismo relativo ao valor do aluguel. Adotado o valor indicado em avaliação apresentada pelos autores, apesar da existência de avaliação apresentada pelos requeridos. Avaliações realizadas por corretores e não infirmadas adequadamente por nenhuma das partes. Valor do aluguel que deve corresponder à média dos valores apresentados. Medida que se mostra mais razoável.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls. 162/167, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por e Dinea Gomes da Costa e outros contra Djair Tadeu Gomes da Costa e outros, que julgou procedente o pedido para:

“(a) decretar a extinção do condomínio sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 41.974 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, autorizando a sua alienação em leilão, pelo maior lance oferecido ou venda por iniciativa particular, por intermédio de Corretor, nos termos do artigo 879, incisos I e II, do Código de Processo Civil, com a condição de que os valores apurados sejam

depositados em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo, até que se requeira o respectivo levantamento, na proporção de cada parte, após deduzidas eventuais taxas e tributos que recaiam sobre o bem imóvel em questão. Na alienação judicial, observar-se-ão as preferências estabelecidas em lei; (b) condenar os réus Douglas e Djair ao pagamento de aluguéis aos autores, no valor mensal de R\$ 1.800,00, na proporção de suas quotas-partes (4/7), a partir da citação (20/02/2024) e até a data da desocupação, com correção monetária pelo IPCA e juros de mora a contar da citação, ou do vencimento em relação às prestações vencidas posteriormente, nos termos do art. 406 do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei 14.905/24. Por fim, declaro extinto o presente feito, com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.”

Em razão da sucumbência, os requeridos foram condenadas no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade da justiça.

Os requeridos apelam às fls. 177/191. Sustentam, em síntese, a presença de omissão, pois não considerada a discordância deles quanto ao valor do aluguel pretendido pelos autores. Afirmam a necessidade de revisão, considerando que o valor adotado implica ônus excessivo e desproporcional, salientando a adequação do laudo que apresentaram com valor inferior ao indicado pelos autores.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido.

É o relatório.

A ação foi ajuizada visando à extinção de condomínio e fixação de aluguel no valor de R\$ 1.800,00, sob alegação de que as partes eram coproprietários de imóvel, em razão de herança, contudo, os apelantes exerciam a posse exclusiva, após o falecimento da genitora deles, sem nenhuma contraprestação. Observaram a existência de divergência entre as partes sobre o valor do aluguel, uma vez que obtiveram avaliação no valor de R\$ 1.800,00, enquanto os apelantes obtiveram avaliação no valor de R\$ 1.500,00.

Os apelantes contestaram aduzindo, em síntese, a existência de um comodato verbal e que arcavam com o pagamento de IPTU e condomínio desde o falecimento da genitora deles. Afirmaram que o aluguel deveria corresponder

a R\$ 1.500,00, conforme laudo apresentado.

Após a réplica, sobreveio a sentença que, quanto à questão ora controvertida, deixou consignado:

“(…) Quanto ao arbitramento dos aluguéis, a pretensão também merece acolhimento. Os réus Douglas e Djair permaneceram no imóvel após o falecimento da genitora, ocorrido em 04/12/2022, fazendo uso exclusivo do bem em comum. Nos termos do art. 1.319 do Código Civil, aquele que usa a coisa comum com exclusividade deve pagar aos demais condôminos pela fruição do bem. A divergência quanto ao valor do aluguel não se sustenta. Os autores apresentaram avaliação fixando o valor locatício em R\$ 1.800,00, ao passo que os réus trouxeram avaliação indicando R\$ 1.500,00. Considerando que a diferença é pequena e que os réus não impugnaram especificamente os critérios utilizados na avaliação dos autores, deve prevalecer o valor por estes indicado. Assiste razão aos réus, contudo, quanto à proporcionalidade do aluguel devido. Como bem apontado na contestação, sendo sete os herdeiros do imóvel, o valor do aluguel deve ser dividido em sete partes, cabendo aos quatro autores apenas suas respectivas quotas-partes, nos termos do art. 1.326 do Código Civil. Os alugueres pela ocupação do imóvel pelos réus são devidos até a venda. Usando os réus o imóvel na sua totalidade, quando pertence também aos autores, a eles deve ser carreada a parte que lhes cabe, referente aos frutos da coisa (art. 1.329 do CC). Com efeito, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência, a constituição em mora dos réus ocorre na data da citação, momento em que se inicia a exigibilidade dos aluguéis (art. 1.319 do CC). Portanto, o uso exclusivo do imóvel por um dos condôminos justifica a obrigação de indenizar os demais pela utilização do bem, calculando-se a sua incidência a partir da citação. Em resumo, os aluguéis são devidos a partir da citação e o período anterior é considerado como comodato, não gerando obrigação de pagamento. (...)”

Contudo, a pequena diferença entre as avaliações e a ausência de impugnação específica sobre os critérios utilizados na avaliação obtida pelos apelantes não justificam sua utilização em detrimento da outra avaliação existente nos autos.

Isto porque as duas avaliações foram realizadas por corretor e nenhuma delas foi adequadamente infirmada pela parte contrária (fls. 26/35). Observe-se que na petição inicial foi indicada apenas a existência de dissenso. Portanto, nesse caso, é mais razoável adotar a média entre os valores indicados pelas partes, que corresponde a R\$ 1.650,00.

No mais, cumpre observar ser descabida, agora nesta sede, a alegação apresentada nas contrarrazões de que os apelantes não arcam com IPTU e condomínio, para justificar a manutenção do aluguel no valor fixado na sentença, uma vez que se trata de matéria estranha ao pedido deduzido nesta ação.

No mais, tendo em vista que, apesar do resultado deste julgamento, o pedido inicial foi acolhido quase integralmente, fica mantida a condenação dos apelantes relativa à sucumbência.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator