



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000314481

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002166-13.2021.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante ANGÉLICA COELHO GOMES TORTORELLA, é apelada FERNANDA COELHO GOMES TORTORELLA MORATO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 MARCIA DALLA DÉA BARONE (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E FÁBIO QUADROS.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 2445

Apelação Cível nº 1002166-13.2021.8.26.0079

Apelante: A.C.G.T.

Apelado: F.C.G.T.M.

Origem: Foro de Botucatu – 1ª Vara Cível

Juiz(a) sentenciante: Dr(a). Marcus Vinicius Bacchiega

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença de procedência condenado a apelante ao pagamento de aluguel no valor R\$ 700,00. Irresignação da requerida. Não acolhimento. Arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel comum. Possibilidade. Inteligência do art. 1.139 do CC. Oficial de Justiça que, mediante cumprimento de mandado de constatação, verificou que a requerida habita no imóvel objeto da lide. Valor dos alugueres bem fixados. Obrigação devida tão somente a partir da ciência inequívoca da pretensão autoral em relação ao arbitramento de alugueres, desce a citação. Juros e correção monetária bem fixados. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto por A.C.G.T. contra F.C.G.T.M., em razão de sentença que julgou procedente a ação para condenar a ré ao pagamento de aluguel nos seguintes termos: *“Por fim, em que pesem os argumentos postos em contestação pela ré, razão não lhe assiste. Ficou evidenciado que ela reside no imóvel em com seu genitor, além de ter admitido que trocou as chaves do referido bem, impedindo, assim, o acesso da autora. Portanto, tratando-se de bem em condomínio, de acordo com o disposto nos artigos 1.319 e 1.326, do CC, sob pena de enriquecimento sem causa dela, tem direito a autora ao recebimento dos frutos referentes ao seu quinhão. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido da ação, para condenar a ré a pagar à autora, a título de aluguel doravante pelo uso exclusivo do bem, o importe de R\$ 700,00, bem como a pagar as parcelas vencidas desde a citação, com correção monetária e juros de mora desde cada vencimento, o qual será o dia 10 (dez) de cada mês.”*

Insurge-se a apelante (fls. 125/135) ao argumento de que o imóvel objeto do pedido de aluguel era a residência dos pais da apelante até 2020 quando sua

mãe morreu, permanecendo como residência do seu pai Pedro Fernando Tortorella, com 78 anos. Aduz que em verdade, a apelante reside em São Paulo Capital desde o ano de 2001 (fls. 47/60). Refere que possui empresa em seu nome, cuja sede é na capital paulista. Aduz que residiu até metade de 2021 no endereço alugado, e posteriormente financiou novo imóvel na capital. Alega que não houve apreciação dos documentos comprobatórios da residência da apelante em outra cidade, bem como acerca da residência exclusiva do sr. Pedro Fernando Tortorella no imóvel em disputa. Consigna que os bens do espólio objeto da ação de inventário processo nº 1004878-10.2020.8.26.0079 em curso na 1ª Vara Cível da comarca de Botucatu, não foram partilhados, não sendo hipótese de fixação de aluguel por uso exclusivo do imóvel. Reitera que não reside no imóvel objeto desta ação. Aduz que a certidão do oficial de justiça que constatou a moradia da apelante na residência do Sr. Pedro Fernando não trouxe a verdade dos fatos, pois estaria apenas de visita com sua mala e objetos pessoais, não caracterizando moradia. Quem tem o uso exclusivo do bem é o pai das partes litigantes. Discorre sobre o termo inicial dos juros e correção, pleiteando que a correção monetária deve ter como seu termo inicial a data do arbitramento, no caso em 6/11/2021. Discorre, ainda, sobre a tutela de urgência, e requer a tutela de urgência para determinar o cancelamento de futuras cobranças indevidas de aluguel (vincendas), sob argumento de não residir no imóvel objeto da presente ação. Requer a reforma da sentença.

Contrarrazões às fls. 148/152, pugnando a manutenção da sentença.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso, que versa sobre a pretensa exclusão do dever de pagar os alugueres arbitrados, bem como da data de início para os pagamentos, o qual não comporta acolhimento, devendo ser mantida na íntegra a bem prolatada sentença do MM Juiz de Direito Dr(a). Marcus Vinicius Bacchiega.

Quanto ao pedido de tutela recursal, observo que será apreciado o pedido com a prolação do voto e julgamento do recurso.

Cuida-se de ação de conhecimento, sob o procedimento comum, contra Angélica Coelho Gomes Tortorella, requerendo a autora, ora apelada, a

condenação da apelante a pagar aluguel pela ocupação exclusiva de imóvel comum.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente o pedido principal para condenar o réu a pagar à autora a quantia mensal o importe de R\$ 700,00, bem como a pagar as parcelas vencidas desde a citação, com correção monetária e juros de mora desde cada vencimento, o qual fixou-se o dia 10 (dez) de cada mês.

Refere a autora, em apertada síntese, que é inventariante nos autos do processo nº 1004878-10.2020 em trâmite perante a 1ª Vara Cível. Neste passo, igualmente é condômina juntamente com seu genitor, pelo princípio da *saisine*, de imóvel residencial pertencente ao espólio de Maria Thereza Coelho Gomes Tortorella. Apõe que a ré vem se utilizando exclusivamente do bem imóvel sem qualquer contrapartida.

O imóvel em questão é de fls. 23/24, sob registro na matrícula nº 15.510, tratando-se de um prédio, sito à rua Braz de Assis, 258, Vila Bela, no 1º Subd. de Botucatu.

Em que pese a irresignação da ora apelante, a R. Sentença não comporta reparo quanto a tal ponto.

Conforme constou dos autos, houve avaliação do imóvel por oficial de justiça, cujo valor da avaliação e constatação não foram objetos de impugnação de nenhuma das partes. Além disso, assim esclareceu o Oficial na certidão de fls. 108: *“PROCEDI À AVALIAÇÃO do bem imóvel ali situado, avaliado em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), a título de alienação, e aluguel mensal de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), conforme auto que se segue (documento digitalizado). Outrossim, CONSTATEI que residiriam no local o senhor Pedro Fernando Tortorella e sua filha Angélica Coelho Gomes, em razão dos pertences de uso pessoal encontrados na residência e também por ambos estarem no imóvel no momento da realização da diligência. Dou fé.”*

Nesse sentido compactuo com o quanto decidido pelo juiz sentenciante: *“Por fim, em que pesem os argumentos postos em contestação pela ré, razão não lhe assiste. Ficou evidenciado que ela reside no imóvel em com seu genitor, além de ter admitido que trocou as chaves do referido bem, impedindo, assim, o acesso da autora. Portanto, tratando-se de bem em condomínio, de acordo com o disposto nos artigos 1.319 e 1.326, do CC, sob pena de enriquecimento sem*

causa dela, tem direito a autora ao recebimento dos frutos referentes ao seu quinhão.”

Assim, ainda que a apelante alegue residir capital paulista, haja vista juntada de contrato de locação (fls. 47/62), verifica-se no contrato que o termo final da locação seria 30/04/2021, ao passo que a ação foi distribuída em de 03/2021, não comprovando a apelante a continuidade da locação alegada. Ainda, o fato de possuir empresa localizada na Capital, não se confunde com seu domicílio de pessoa física, ou seja, pode-se claramente residir em comarca diversa da sede onde ocorrem seus negócios pessoais.

Então da sentença constou que são devidos os alugueres desde a citação, com correção monetária e juros de mora desde cada vencimento, devendo ser mantida nos termos da r. sentença.

Pleiteia a apelante que o termo inicial da correção monetária seja da data do arbitramento dos aluguéis e os juros de mora incidam da data do trânsito em julgado da sentença, contudo não merece guarida, visto que *“o termo inicial de exigibilidade do aluguel deve coincidir com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, no caso a citação e não a distribuição da ação”*.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Sentença de parcial procedência condenando o réu a pagar aluguéis mensais na proporção equivalente a 1,6% sobre 0,5% do valor da avaliação do imóvel, e aluguéis retroativos, na mesma proporção, desde a data do trânsito em julgado da sentença que declarou a extinção do condomínio. Insurgência dos autores quanto ao termo inicial – Pretensão de que seja a data da distribuição da ação de extinção de condomínio – **O termo inicial de exigibilidade do aluguel deve coincidir com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, no caso a citação e não a distribuição da ação.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1048208-26.2022.8.26.0002; Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(a): Vitor Frederico Kumpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2023; Data de Registro: 03/04/2023)

Portanto, fica a sentença mantida, inclusive por seus próprios fundamentos, que adoto como razão de decidir segundo permite o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em razão do trabalho desenvolvido em grau de recurso, majoram-se os honorários devidos ao advogado para 12%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada eventual gratuidade concedida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator
Assinatura Eletrônica