



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2018.0000687893**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0195833-64.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], [REDACTED], são apelados [REDACTED] e [REDACTED].

**ACORDAM**, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso do réu e deram parcial provimento ao recurso dos autores. V. U. Houve sustentação oral do Doutor Cristiano Fogaça.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores COSTA NETTO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 4 de setembro de 2018.

**Piva Rodrigues RELATOR Assinatura Eletrônica**

**APELAÇÃO Nº 0195833-64.2011.8.26.0100**

**APELANTE:** [REDACTED]

**APELADOS:** [REDACTED] e outro

**COMARCA:** São Paulo 15ª Vara Cível do Foro Central

**VOTO: 31203**

Apelação. Ação com pedidos declaratório e condenatório. Arbitramento de aluguéis por uso exclusivo de bem comum. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes.

Cerceamento de defesa não verificada. Inocorrência de prescrição. No mérito, restou demonstrado o uso exclusivo de bem comum pelo réu, devendo este indenizar os autores pelo período de utilização do bem desde o apontado na inicial. Contrato de comodato apresentado pelo réu claramente não possui validade alguma, pois consta como comodante pessoa que nenhuma relação possui com o imóvel. Necessidade de sentença líquida, ainda mais considerando que o próprio réu apresentou avaliação do preço do aluguel do imóvel, com concordância dos autores. Fixados os alugueis em quinze mil reais, devendo os autores serem indenizados em suas devidas proporções. Ausência de pedido na inicial de condenação do réu ao ressarcimento dos valores pagos a título de IPTU. Litigância de má-fé não verificada. Recurso do réu não provido, parcialmente provido o dos autores.

Trata-se de ação com pedidos declaratório e condenatório promovida por [REDACTED] e outra em face de [REDACTED].

Sentença proferida às fls. 211/214, em 24 de abril de 2015, pela E. Juíza de Direito Celina Dietrich Trigueiros Teixeira Pinto, cujo relatório adoto, na qual julgou procedente a ação para condenar o réu “ao pagamento de aluguel mensal aos autores a partir dos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, com correção monetária do ajuizamento da ação e juros de mora desde a citação”. Restou o réu condenado ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação.

O réu apela (fls. 217/223). Argumenta, em síntese, preliminarmente, cerceamento de defesa, visto que pretendia ouvir os autores em depoimento pessoal. No mérito, afirma que o imóvel foi objeto de comodato, celebrado antes da partilha e que jamais foi rescindido. Afirma que prescreveu a pretensão autoral. Requer, por fim, seja reformada a sentença.

Recurso adesivo pelos autores (fls. 245/253). Argumentam, em síntese, que formularam pedido líquido e certo, de modo que havia de ser proferida sentença líquida. Afirmam que concordam com o valor indicado pelo réu. Afirmam que a sentença é omissa quanto ao pagamento do IPTU. Afirmam que a sentença é omissa quanto à litigância de má-fé, visto que bem sabia da

nulidade do contrato de comodato que aqui utilizou como prova. Requerem, por fim, seja reformada a sentença.

Recursos respondidos em contrarrazões (fls. 262/269 e 311/).

Autos distribuídos a esta relatoria e conclusos para julgamento em 20 de maio de 2016.

### **É o relatório.**

O recurso do réu não comporta provimento. O recurso dos autores comporta parcial provimento.

Afastada a preliminar de cerceamento de defesa arguida pelo réu. Isto porque afirma o réu que pretendia ouvir depoimento pessoal dos autores para comprovar que estes ocupariam outro imóvel sem pagamento de aluguel. Ocorre que é nítida a falta de utilidade da produção de tal prova para averiguar sobre questão que sequer é objeto de debate nestes autos.

No mérito, deve ser afastada a alegação de aplicação de prazo prescricional trienal à pretensão dos autores. Isto porque no caso, não existe relação de locação entre as partes. Existe sim um condomínio entre irmãos e a pretensão inicial de cobrança tem nítida natureza de ressarcimento de danos, pela não fruição por todos os proprietários do imóvel. Há pedido de estipulação de valor comparável a aluguel, mas que com este instituto não se confunde.

Portanto, aplicável à espécie a regra geral do artigo 205, do Código Civil e não as hipóteses do inciso I e IV, ambas do artigo 206, § 3º do CPC. Na inicial há pedido de indenização correspondente ao valor do quinhão dos autores, desde setembro de 2006, em razão da fruição exclusiva do imóvel pelo réu. A ação foi distribuída em setembro de 2011, portanto, sem o transcurso do prazo de dez anos, de modo que deve ser rejeitada a alegação de prescrição.

Ato contínuo, bem rejeitada a tese do réu de que sua ocupação do imóvel se dá a título de comodato, e que nada, portanto, haveria de ser pago aos autores. Ora, é evidente que o contrato de comodato apresentado às fls. 146/148 não possui qualquer validade, por constar como comodante o senhor ██████████,

pessoa que nenhuma relação possuía com o imóvel. Não poderia, por óbvio, o senhor [REDACTED] emprestar ao réu algo que não lhe pertence, muito pelo contrário, pertence ao próprio réu e aos seus irmãos.

Quanto aos reclamos dos autores, a sentença comporta reforma parcial.

Quanto ao pedido de condenação do réu a ressarcir os autores pelos valores pagos a título de IPTU, nota-se que não constou da inicial pedido em tal sentido (fls. 08/09), de modo que evidentemente descabido o pedido neste momento processual.

Já quanto à necessidade de produzir sentença líquida, a tese dos autores vinga. Isto porque o próprio réu apresentou avaliação do imóvel com valor de locação em quinze mil reais (fl. 145), e os autores concordam com tal avaliação. Assim, mesmo que o réu pugne pela adoção de valor inferior, foi suficiente a produção probatória realizada na fase de conhecimento para arbitrar o valor do aluguel em R\$15.000,00, devendo o réu indenizar os autores em 50% de tal valor, no período definido em sentença.

Por fim, quanto à litigância de má-fé, não se verifica. Isto porque nenhuma das hipóteses legalmente previstas restou demonstrada nos autos. O não acolhimento da tese jurídica apresentada pelo réu, ora e simplesmente, não implica em reconhecimento de litigância de má-fé.

Por tais fundamentos, nega-se provimento ao recurso do réu e dá-se parcial provimento ao recurso dos autores.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do artigo 1º da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal, entendendo-se o silêncio como concordância.

**PIVA RODRIGUES**

**Relator**