

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.575.251 - SP (2019/0262681-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : **VALERIA ANDRADE NOGUEIRA**  
**ADVOGADOS** : **RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494**  
                  **FERNANDA BOTELHO DE OLIVEIRA DIXO E OUTRO(S) - SP184090**  
                  **CONRADO GONZAGA DE AZEVEDO ALVES CARDOSO - SP288938**  
**AGRAVADO** : **CONRADO VIEIRA DA CUNHA NETO**  
**ADVOGADO** : **SAMIR ABRÃO - SP057854**

**DECISÃO**

1. Cuida-se de agravo interposto por VALERIA ANDRADE NOGUEIRA contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

APELAÇÃO. Ação de arbitramento de aluguel e percepção dos frutos. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Impossibilidade de obrigar o autor a arcar com percentual de aluguel em razão da moradia conjunta da filha caçula que já é maior e capaz, residindo em sua companhia com sua anuência. Conservação do imóvel e valores dos alugueres na região que foram levados em consideração pelo perito para fixação do valor de locação do bem, devendo ser mantido. Despesas de manutenção que cabem a quem está usufruindo do imóvel, pois seriam de responsabilidade do locatário. Valores gastos para conservação do bem que devem ser arcados pelos condôminos usufrutuários na proporção de 50% para cada um, cabendo ainda o ressarcimento à apelante de eventuais valores dispendidos após 22.01.2015, desde que documentalmente comprovados. Sentença reformada em parte mínima. Recurso a que se dá parcial provimento.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente ofensa ao disposto nos artigos: a) 489, II, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC/2015, sustentando que houve omissão no acórdão recorrido quanto à aplicação dos dispositivos legais a seguir relatados; b) 1.035 do CC, alegando que o recorrido é responsável pelos custos de conservação do imóvel desde 26.4.2001, quando deixou de lá residir, e não desde 22.1.2015, como entendeu o Tribunal de origem, que, ademais, não fundamentou a razão desta data; e c) 85, § 11, do CPC/2015, defendendo que não é cabível a majoração dos honorários advocatícios.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 321-324.

É o relatório.

DECIDO.

2. A irrisignação deve prosperar em parte.

3. A respeito da questão alegada, o Tribunal de origem assim se pronunciou (fls. 276-277):

Por fim, assiste razão a ré somente em parte, acerca de sua insurgência quanto à obrigatoriedade do autor de arcar com parte do ônus decorrente da conservação do imóvel, a teor do artigo 1.315 do CC.

No entanto, isso não se aplica ao pagamento das contas de consumo, IPTU e nem tampouco limpeza de piscina ou recolocação de grama, uma vez que isso cabe a quem está na utilização do imóvel, seja o condômino ou o locatário.

No entanto, do laudo constou que o imóvel está necessitando de reformas, tais como pintura e outros reparos necessários à sua conservação, que por certo devem ser realizados, até mesmo para futura locação a terceiro, se o caso.

Assim, com relação a esse ônus deve o autor arcar com o pagamento de 50% para a sua realização, devendo inclusive ressarcir a ré, caso ela tenha realizado alguma reforma de conservação em data posterior a 22.01.2015, desde que haja comprovação documental para tanto.

Dessa forma, observa-se que não foi apreciada adequadamente a matéria suscitada pela agravante, em que pese a oposição de embargos de declaração, a qual é relevante ao deslinde da controvérsia, configurando-se a omissão apontada em relação à fundamentação da data a partir da qual o agravante é responsável pelos custos de conservação do imóvel. Enquanto a agravante entende ser desde 26.4.2001, momento em que o agravado deixou de residir no imóvel, o acórdão determinou que seja desde 22.01.2015, sem, todavia, justificar esta data. Isso enseja, como apontado, na violação ao 489, II, § 1º, III e IV.

O conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal *a quo* acerca da tese de direito arguida. A recusa em pronunciar um juízo de valor a respeito da questão federal impede o acesso da parte interessada à instância especial.

4. Restam prejudicadas as demais matérias.

5. Ante o exposto, dou provimento ao agravo, para anular o acórdão dos embargos de declaração. Determino o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que profira novo julgamento, pronunciando-se, como entender de direito, sobre a questão suscitada pela ora agravante.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator