



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008684-54.2023.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em que é parte recorrente Anderson Rogerio Fernandes Iori, é a parte recorrida Elaine de Fatima Piveta.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores: ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 22195

Apelação nº: 1008684-54.2023.8.26.0077

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Birigüi

Foro de origem: Foro de Birigüi

Vara de origem: 1ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador

Recorrente: Anderson Rogerio Fernandes Iori

Recorrido(a): Elaine de Fatima Piveta

APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO e ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Insurgência em face da r. sentença que extinguiu o processo sem julgamento de mérito em relação aos pedidos de extinção de condomínio e alienação judicial dos bens, e julgou procedente o pedido de fixação de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel. Recursos de ambas as partes. Alegações da parte recorrente-requerida de falta de anuência de todos os sucessores e que os aluguéis devem ser destinados ao espólio, em valor proporcional à cota-parte da autora. A parte recorrente-requerente pleiteia a extinção de condomínio e a fixação de aluguéis integrais Descabimento. Extinção de condomínio. Ausência de registro de propriedade e anuência de todos os herdeiros quanto ao contrato de compra e venda realizado pelo casal à época com dois dos herdeiros. Fixação de aluguéis que é válida, considerando que o requerido faz uso exclusivo do imóvel. Valores que devem ser apurados em liquidação de sentença. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSOS DESPROVIDOS.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 230/234, que julgou extinto o processo, sem julgamento de mérito, em relação aos pedidos de extinção de condomínio e alienação judicial dos bens, e julgou procedente o

pedido de fixação de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel a ser pago pelo requerido.

R. sentença prolatada, cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“(…) Ante o exposto, julgo EXTINTO o processo, sem julgamento do mérito, com relação aos pedidos de extinção de condomínio e alienação judicial dos bens móveis e imóveis tratados na inicial, nos termos do art. 485, inciso VI do CPC. Além disso, julgo PROCEDENTE o pedido de fixação de aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel, condenando o requerido ao pagamento de aluguel mensal em favor da parte autora, em valor a ser apurado em liquidação de sentença, a contar da citação, e, enquanto permanecer o uso exclusivo do imóvel pelo requerido, ou, até a data da efetiva venda do imóvel a terceiros, corrigido monetariamente pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, ambos desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca, arcará cada parte com metade das custas e despesas processuais e com honorários advocatícios da parte contrária, que fixo por equidade em R\$800,00, observada a gratuidade processual já deferida à autora, e ora deferida à parte ré. Oportunamente, arquivem-se. Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.”

Opostos embargos de declaração pela parte requerente (fls. 237/241), restaram REJEITADOS (fls. 249/250).

Inconformadas, ambas as partes recorreram.

Em suas razões, a parte recorrente-requerido, aduz: i) que, embora tenha o casal celebrado o contrato de compra e venda, o mesmo não goza de efetividade em relação a “todos” os sucessores do “monte mor” inventariado, porquanto, nem todos os titulares dos direitos, anuíram a negociação; ii) eventuais direitos da mulher vindos do contrato de compra e venda se restringem a 30% do bem negociado, observado os direitos de terceiros que incidem sobre o mesmo; iii) o aluguel integral pertence ao

espólio e desta feita, o aluguel pago pelo herdeiro morador do imóvel vai para o espólio, beneficiando todos os herdeiros que se opuseram àquela ocupação, sendo que o pagamento será proporcional à quota parte dos herdeiros; iv) requer a exclusão da indenização em razão da fruição exclusiva do imóvel pelo Apelante, haja vista, não haver prova documental dos reais direitos da Apelada sobre o mesmo, por não sustentar a condição de herdeira sobre o acervo hereditário; v) alternativamente, ainda que seja aceita a negociação de que trata o contrato juntado aos autos (o que se admite apenas por tese), os direitos ditos pela Apelada cinge-se a 30% de 2/3 da terça parte do imóvel.

Recurso tempestivo e sem preparo (gratuidade judiciária - fls. 194).

A parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 278/287), aduzindo que prevalecem os princípios pacta sunt servanda e da autonomia da vontade das partes, em que as opções livremente aceitas pelas partes, no momento da celebração do contrato, devem ser respeitadas, bem como a interpretação das cláusulas contratuais, levando-se em consideração, ainda, os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, mantendo-se a r. sentença em seus termos.

Em suas razões, a parte recorrente-requerente, aduz: i) seja decretada a extinção de condomínio, mesmo com o imóvel pendente de inventário, conforme argumentos e jurisprudência apresentados, tendo em vista a apelante se tratar de cessionária dos direitos de herança em 30% e, conseqüentemente, haja a determinação de que os valores atinentes à sua cota parte e alugueis sejam assegurados mediante penhora dos outros imóveis objetos do inventário (proc. nº. 0004177-53.2012.8.26.0077); ii) quanto ao pedido de condenação do apelado ao pagamento de alugueis a favor da apelante, atinentes à cota-parte desta última, em valor

equivalente a, pelo menos, 1% (um por cento) ao mês sobre o valor venal (ou de mercado, caso assim entenda-se), já que se trata de medida fundamental para a realização de liquidação e, eventual cumprimento de sentença.

Recurso tempestivo e sem preparo (gratuidade judiciária - fls. 194).

A parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 291/295), aduzindo que eventual indenização pela fruição exclusiva do imóvel pelo Varão, dado o caso concreto e se provado o direito da mulher (o que não se dá até aqui e que apenas por tese se admite), esta estaria limitada ao percentual equivalente a 30% de 2/3 da terça parte como aritmeticamente restou demonstrado. Requer o desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

Os recursos **NÃO** merecem **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser mantida.

Pois bem. No mérito, em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rei.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rei. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rei. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rei. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Neste sentido, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada, no que concerne às alegações da recorrente:

“(…) No tocante ao pedido de extinção do condomínio e de alienação judicial do bem imóvel, o caso é de extinção da ação, sem análise de mérito, por falta de interesse processual. A presente ação está fundamentada em sentença judicial prolatada nos autos da ação de divórcio consensual com partilha de bens, que tramitou perante a 3ª Vara Cível local (Proc. nº 1006664-08.2014.8.26.0077), devidamente homologada. No que diz respeito ao bem do casal, a decisão judicial referida foi no sentido de que deveria ser partilhado na proporção de 30% (trinta por cento) para a autora e 70% (setenta por cento) para o requerido. Com efeito, ao tratar da extinção do condomínio, o Código de Civil, em seu art. 1322, dispõe que “quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.” Depreende-se do referido dispositivo que é legítimo para propositura da ação de extinção de condomínio o coproprietário do imóvel. No caso dos autos a autora busca a extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel localizado na Rua Coriolano Pompeu Paes de Campos, n.º 386, Jardim São Genaro, na cidade de Birigui/SP, CEP n.º. 16202-443, o qual servia de moradia para ambos e a filha do ex-casal, matriculado sob nº 4.631 do CRI de Birigui. Ocorre que na matrícula imóvel constam terceiros falecidos como proprietários (fls. 222/224). Ressalto que nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade entre vivos se dá mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Não havendo registro do título, o alienante permanece na condição de dono do imóvel. No caso dos autos, o bem pertencente a terceiro falecido ainda está sendo inventariado, podendo a parte autora habilitar-se naqueles autos a fim de receber eventual quinhão. Assim, embora a sentença prolatada nos autos do Proc. nº 1006664-08.2014.8.26.0077 tenha partilhado o bem imóvel aqui referido na proporção de 30% (trinta por cento) para a autora e 70% (setenta por cento) para o requerido, as partes não constam como proprietários registrais do bem. Logo, não preenchem a condição de coproprietários, não sendo possível a extinção do condomínio e alienação judicial do imóvel. Nesse sentido: APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio c/c

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arbitramento de aluguéis. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Imóvel partilhado por ocasião da ação de Dissolução de União Estável. Partes que não são proprietárias do imóvel. Propriedade que se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, sendo que, enquanto não se registrar o título, o alienante permanece na condição de dono do imóvel (artigo 1245, § 1º, do Código Civil). Imóvel registrado em nome de terceiros. Impossibilidade de alienação do bem. O caso é de extinção do feito, neste ponto, sem análise de mérito, por falta de interesse processual, por impossibilidade jurídica do pedido (art. 485, VI, do CPC). Arbitramento de aluguéis. Possibilidade. Compossuidor que deve indenizar o outro pelos frutos e uso do bem. Atendimento aos princípios da boa-fé e da vedação ao locupletamento ilícito (art. 884, CC). Locativos que são devidos a partir da citação, data em que o réu foi constituído em mora e obtido ciência do pleito da parte contrária, até a data da efetiva venda do bem. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO para julgar extinto o pedido de extinção de condomínio, sem apreciação do mérito (art. 485, VI, do CPC), e acolher o pleito de arbitramento de aluguéis. (TJSP; Apelação Cível 1000428-10.2021.8.26.0040; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Américo Brasiliense - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021)

Sendo assim, é o caso de extinção da ação, neste ponto, sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Por fim, merece acolhida o pedido de arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel pelo réu, posto que pela sentença proferida na ação de divórcio ficaram estabelecidos os percentuais para cada um dos consortes. O fato de não terem a propriedade registral do bem não impossibilita a fixação de aluguéis como forma de evitar o enriquecimento sem causa daquele que faz uso exclusivo da coisa comum. O requerido não nega que esteja usando exclusivamente o bem sobre o qual a autora pretende a extinção do condomínio. Portanto, são devidos aluguéis da parte ideal da autora a partir da citação, enquanto perdurar o uso exclusivo do requerido, ou até a data da efetiva venda do imóvel a terceiros. Assim, deverá ser arbitrado valor de aluguel referente à quota parte pertencente à autora em valor este a ser apurado em liquidação de sentença.”

Em complemento à r. sentença, tem-se que os valores a serem pagos à título da fixação de aluguéis serão apurados em liquidação de sentença, ocasião em que serão discutidas as questões suscitadas pelas partes neste sentido.

Destarte, os recursos de apelação devem ser DESPROVIDOS, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, incabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, pois verifica-se o desprovimento de ambos os recursos.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO