



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000007728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001990-24.2023.8.26.0383, da Comarca de Nhandeara, em que é apelante DOMINGOS ALVES DE PAULA FILHO, são apelados SANTO ALVES DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), ARINDA ALVES DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA) e APARECIDA ALVES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/58707

Apelação Cível nº 1001990-24.2023.8.26.0383

Comarca: Nhandeara

Juiz de 1ª Instância: Ana Maria Chalub De Aquino

Apelante: Domingos Alves de Paula Filho

Apelado: Santo Alves de Paula e outros

Apelação – Ação de Extinção de Condomínio c.c. Cobrança de Aluguéis e Alienação Judicial – Observância ao princípio da congruência – Postulado o pagamento de aluguel correspondente às quotas-partes dos autores com relação a ambos os imóveis – Pedido deferido na sentença – Comprovado o uso exclusivo de ambos os imóveis pelo Réu – Imóvel locado a terceiros – Repasse de valores dos aluguéis aos coproprietários – Responsabilidade atribuída ao Réu, detentor da posse exclusiva – Sentença mantida – Aplicação do art. 252 do RITJSP – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou procedente os pedidos da Ação de Extinção de Condomínio c.c. Cobrança de Aluguéis e Alienação Judicial “para: i) decretar a extinção de condomínio entre as partes, relativamente aos direitos aquisitivos sobre os imóveis de matrículas n.º matrículas nº 19.442 e 19.443 do CRI de Nhandeara-SP, e determinar a alienação judicial dos direitos sobre o bem cedido, mediante prévia avaliação judicial - ressalvada a possibilidade das partes, em comum acordo, procederem a venda direta do bem - cujo produto será dividido em 20% para cada parte. ii) condenar o réu DOMINGOS ALVES DE PAULA FILHO ao pagamento proporcional do aluguel de R\$ 281,37 em favor dos condôminos, nos termos da fundamentação, bem como determinar o rateio do valor recebido do aluguel do imóvel de matrícula 19.443 em 20% para cada.”.

Recorre o Réu sustentando, em síntese, que a sentença foi *extra petita* ao determinar a partilha do valor recebido à título de alugueres, pois o pedido restringiu-se à condenação do Apelante ao pagamento de aluguéis de ambos os imóveis. Aduz que deve ser observado o princípio da adstrição ou da congruência. Diz que o valor dos aluguéis do imóvel locado a terceiro (matrícula nº 19.443) está sendo recebido pelo Apelado Santo Alves de Paula, devendo eventual questionamento ser suscitado nos autos de ação de prestação de contas. Pede a reforma da sentença.

Contrarrazões às fls. 172/176.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

É o Relatório.

Trata-se de ação de extinção de condomínio c/c cobrança de aluguéis e alienação judicial, narrando os autores que, em conjunto com os réus, são coproprietários dos imóveis averbados sob as matrículas nº 19.442 e 19.443, na fração ideal de 1/5 para cada um, conforme escritura pública de inventário e partilha cumulada com doação. Asseveram que os imóveis encontram-se ocupados pelo ora Apelante de forma exclusiva, sendo que um deles encontra-se locado a terceiro, com a renda obtida revertida exclusivamente em favor do Apelante, fato tolerado pelos demais coproprietários.

Na defesa, os Réus concordaram com a venda dos imóveis, porém o Réu Domingos acrescentou que teria desocupado o imóvel em 26/02/2023, devendo o valor do aluguel se restringir ao período entre a citação e a desocupação, observada a quota-parte de cada um dos coproprietários. Ou seja, o aluguel será devido pelo prazo de 17 dias, o que corresponde a R\$351,72, sendo a soma das quotas-parte dos coproprietários correspondente a R\$281,37. Defende que o pagamento do valor do IPTU deve ser rateado entre todos os proprietários.

Na sentença, o MM. Juiz *a quo* decidiu o seguinte: “i) *decretar a extinção de condomínio entre as partes, relativamente aos direitos aquisitivos sobre os imóveis de matrículas n.º matrículas nº 19.442 e 19.443 do CRI de Nhandeara-SP, e determinar a alienação judicial dos direitos sobre o bem cedido, mediante prévia avaliação judicial - ressalvada a possibilidade das partes, em comum acordo, procederem a venda direta do bem - cujo produto será dividido em 20% para cada parte. ii) condenar o réu DOMINGOS ALVES DE PAULA FILHO ao pagamento proporcional do aluguel de R\$ 281,37 em favor dos condôminos, nos termos da fundamentação, bem como determinar o rateio do valor recebido do aluguel do imóvel de matrícula 19.443 em 20% para cada (...)*”. (fls. 147)

A insurgência do Recorrente não merece acolhida.

Por primeiro, a sentença não pode ser considerada *extra petita*. Isso porque nos itens 'E' e 'F' da inicial (fls. 07) foi requerido o

pagamento de aluguel correspondente às quotas-partes dos autores com relação a ambos os imóveis, o que foi concedido em sede de sentença (“ii) condenar o réu DOMINGOS ALVES DE PAULA FILHO ao pagamento proporcional do aluguel de R\$ 281,37 em favor dos condôminos, nos termos da fundamentação, bem como determinar o rateio do valor recebido do aluguel do imóvel de matrícula 19.443 em 20% para cada”). Obviamente o rateio deve ser realizado somente com relação ao imóvel objeto da matrícula nº 19.443.

Assim, entendo pela aplicação do princípio da adstrição ou da congruência, também chamado de princípio da correlação, que está estampado no art. 492, caput, do CPC/15.

Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

Parágrafo único. A decisão deve ser certa, ainda que resolva relação jurídica condicional.

Ademais, no caso, ao contrário do que argumenta o Apelante, ficou provado nos autos que o Réu Domingos usufruía também do 2º imóvel (objeto da matrícula nº 19.443), vez que recebia os valores correspondentes aos alugueres. Assim, a responsabilidade pelo repasse de valores dos aluguéis aos demais coproprietários é do Apelante, Domingos, pois, apesar de confessado pelo Apelado que

recebeu o aluguel referente a março de 2024, não há nos autos comprovação acerca da alteração do ônus de receber os aluguéis.

Ora, o Réu, ora Apelante, não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, I, CPC.

Desnecessária, portanto, a interposição de ação de prestação de contas em face do Apelado, pois não há provas de que o mesmo seja o atual responsável por receber os aluguéis. Ao contrário, há elementos suficientes demonstrando que o Apelante tem esta atribuição.

A sentença foi amparada nos elementos trazidos aos autos, e como acima exposto mantenho-a por seus próprios fundamentos, segundo permite o art. 252 do RITJSP, inclusive quanto à sucumbência (“...cada parte arcará com os honorários de seus advogados...” – fls. 147).

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator