



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000007692

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000353-94.2022.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAFAEL VIEIRA DE CARVALHO, é apelada MARIA DAS GRAÇAS DOMINGOS DE CARVALHO.

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 25/58703

Apelação Cível nº 1000353-94.2022.8.26.0020

Comarca: São Paulo

Juiz de 1ª Instância: Daiane Thaís Souto Oliva de Souza

Apelante: Rafael Vieira de Carvalho

Apelado: Maria das Graças Domingos de Carvalho

Apelação - Ação de Extinção de Condomínio cc Alienação Judicial – Parcial procedência – Cerceamento de defesa não configurado – Descabimento da fixação de alugueres em desfavor da Ré – Autor está na posse dos demais bens partilhados – Compensação devida – Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação de Extinção de Condomínio cc Alienação Judicial.

Apela o Autor aduzindo, em síntese, que o Magistrado *a quo* declarou extinto o condomínio e determinou a alienação judicial dos bens, porém deixou de fixar os alugueres pelo uso exclusivo do imóvel que servia de residência do casal. Diz que a sentença deve ser anulada para a produção de provas. Anota que o Magistrado *a quo* afastou a fixação dos alugueres baseando-se numa compensação pela fruição de outros bens pelo apelante, sem sequer saber o valor econômico dessa compensação. Diz que o dano material deve ser comprovado. Anota que requereu a prova pericial para avaliação dos bens e que a decisão não pode se basear em áudio produzido unilateralmente pela apelada, havendo cerceamento de defesa, devendo ser anulada a sentença. Diz ainda que sequer foi abordado pela ré o valor econômico dos veículos. Repisa ser necessária a fixação dos aluguéis. Pede a reforma da

sentença.

Contrarrazões apresentadas.

Comprovada a tempestividade e a litigância sob o abrigo da assistência judiciária gratuita, recebo a apelação nos seus regulares efeitos.

É o Relatório.

Inicialmente anoto que os limites da lide são traçados pelo quanto aduzido na petição inicial e impugnado em sede de contestação, cabendo ao autor a prova dos fatos constitutivos do seu direito e a ré a comprovação de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Verifica-se da inicial que o autor postulou que a ré pague aluguel referente a sua cota parte do imóvel (50%), deixando de demonstrar receber quaisquer rendimentos dos outros bens.

Em sede de contestação a Ré informou que não recebe qualquer renda proveniente dos outros imóveis locados e de veículos – juntando documentação fotográfica - além de ser pessoa idosa e contar com a ajuda dos filhos e de parentes próximos para o seu sustento.

Oportunizada a manifestação em réplica, o autor apenas teceu alegações, principalmente acerca da ajuda de seus irmãos para

termino de construção de imóvel, deixando de trazer qualquer documento comprobatório a respeito, ou comprovação de que os demais imóveis incluídos na partilha não estão alugados.

As partes indicaram as provas que pretendiam produzir, sendo designada audiência de conciliação que foi infrutífera e, em seguida, foi proferida sentença que julgou o feito antecipadamente.

A sentença foi bem proferida pelo Magistrado *a quo*, que analisou suficientemente as provas trazidas aos autos, permitindo o julgamento antecipado.

Não há cerceamento de defesa quando as provas trazidas aos autos permitem o julgamento do feito, sendo certo que cabia ao autor impugnar documentalmente, as provas trazidas pela ré, o que não fez.

A insurgência do autor não tem cabimento, tendo em vista que não cabe ao judiciário produzir provas, mas sim ao autor da demanda trazer provas mínimas das suas alegações e comprovar documentalmente que os demais imóveis objeto da partilha, não rendem frutos.

Nesse passo, a questão não exige prova pericial para verificar se os valores que o autor está recebendo condizem com o valor que deveria ser pago pela autora a título de aluguel.

Ora, é sabido que o fato de o imóvel ser de “ocupação” e

não ter documentação de propriedade, não impede a locação e, neste ponto, o autor não trouxe qualquer prova para demonstrar o valor locativo que recebe de cada bem, apenas se insurge com a determinação de compensação dos valores e nega receber valores de aluguel no tocante aos outros imóveis.

É certo que se a ré não usufrui dos demais imóveis partilhados, mas sim o autor, não pode ser obrigada a pagar aluguel do único imóvel em que reside, pois a compensação é medida de justiça.

E nem se fale que o Magistrado não levou em conta os valores a serem compensados, pois das fotos juntadas pela ré, se vislumbra que o padrão pelo menos de um dos imóveis é semelhante ao do que reside a ré, de modo que a condenação somente da ré ao pagamento de aluguel ao autor seria injusta e sem amparo legal, considerando a partilha de bens definida em anterior sentença.

Como bem constou da sentença:

“Com relação aos alugueres, certo é que os frutos civis decorrem da fruição exclusiva do bem. No caso dos autos, incontroverso que a autora permaneceu residindo no imóvel em que o casal morava antes do divórcio. Por outro lado, alega que o autor permaneceu com os automóveis e com a posse dos demais imóveis, o que não é negado por este, que, contudo, afirma não terem os demais imóveis frutos partilháveis.

A propósito, a ré produziu áudio dando conta de que o bem da rua Elísio Teixeira Leite, 55763, estaria locado, de longa data, pelo importe de R\$ 500,00, a pessoa de prenome Rafael (apontado como interlocutor no áudio).

O autor impugnou o áudio dizendo que “gerado de forma unilateral pela Requerida, podendo tratar-se de prova forjada pela Requerida. Isto porque, apenas com o áudio, não é possível identificar se ele foi produzido em frente à propriedade situada a Rua Elísio Teixeira Leite, 5773. Não é possível, ainda, identificar a pessoa que diz pagar o aluguel, nem mesmo a pessoa para quem ele alega pagar o aluguel, havendo apenas a afirmação de que o proprietário seria Rafael, seu “xará”. E isto, por sua vez, não prova que trata-se do mesmo Rafael, Autor destes autos, visto que “Rafael” é um nome muito comum. (...)

O autor questiona a validade da prova como quem questiona fato alheio, no qual não teve participação e por isso não pode saber se verdadeiro ou não. O áudio, todavia, diz respeito à locação de imóvel cujos direitos são comuns às partes, pelo autor, à pessoa de prenome Rafael, seu “xará”. Evidente que sabe o autor se locou ou não o bem, o valor locativo e o nome do locatário, se locou o bem. Assim, inadmissível que saia pela tangente, alegando “possibilidade” de prova forjada. Deveria ter se manifestado expressamente sobre o fato: aluguel do imóvel da rua Elísio Teixeira Leite a pessoa de nome Rafael, bem como valor locativo, à época, de R\$ 500,00. Não o fez. Tal

manobra não pode, em absoluto, ser admitida pelo judiciário.

Há que se ressaltar que a indenização pela percepção exclusiva dos frutos civis do imóvel deve ser fixada de acordo com as circunstâncias de cada caso. NO caso específico dos autos, considerando que há indicativos de que o autor esteja também auferindo frutos dos bens que estão em sua posse, deixo de acolher o pedido de arbitramento de alugueres em relação àquele em posse da ré. De ver-se que o uso exclusivo dos automóveis também tem conteúdo econômico e ao menos um dos imóveis que está em sua posse tem plenas condições de ser locado ou lhe servir de moradia, conforme fotografia de fls. 122.”

Destarte, a sentença deve ser mantida, como permite o artigo 252 do RITJSP.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do CPC, majoro os honorários de sucumbência para o importe de 11% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

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

Luiz Antonio Costa
Relator