



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000286731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1013688-08.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GERALDO DE QUEIROZ FERREIRA NETO, é apelada PATRICIA TONETTI.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o(a) Dr.(a) Naim Elias Junior", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1013688-08.2020.8.26.0100
APELANTE: GERALDO DE QUEIROZ FERREIRA NETO
APELADO: PATRICIA TONETTI
COMARCA: SÃO PAULO
AÇÃO: CONDOMÍNIO
VOTO Nº 50456

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE REGRESSO –
JULGAMENTO “ULTRA PETITA” RECONHECIDO
QUANTO A OUTRO IMÓVEL - COMPROVAÇÃO DE
USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM – SENTENÇA
PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO EM
PARTE PROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, expondo a R. Sentença de fls. 552/555, que houve por procedente Ação de Regresso, reconhecida utilização exclusiva de imóveis comuns, condenando o Réu ao pagamento de valores de condomínio e IPTU, juros de mora desde a citação e fixada sucumbência.

Insurge-se o Requerido, aduzindo de julgamento “*ultra petita*”, nem havendo pedido na exordial sobre o imóvel rural, a decisão imotivada; sustenta, não usufruir do bem, indevida a restituição, inexistente uso do bem pela Autora, e alfim pleiteia, subsidiariamente, aplicação da responsabilidade solidária, com juros da mora a partir do efetivo pagamento.

Houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso com processamento bastante; respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a R. Sentença, pesar do zelo de sua Prolatora, não pode subsistir em sua integralidade, pois que em verdade ocorreu mesmo decisão *ULTRA PETITA*, por ser acatada a preliminar brandida no apelo.

A pretensão aqui fora de postulação de regresso, quanto a valores despendidos a título de despesas condominiais e IPTU, para imóvel urbano, e em nenhum momento houve o mesmo pedido para imóvel rural na peça exordial – porém a R. decisão enveredou por tal caminho, com erronia, e empregou o termo “imóveis” no plural, aquando, em verdade, a referência correta deveria recair sobre “imóvel” no singular, coisa que acarreta nulidade do provimento judicial nessa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

questão, pois decidida coisa além da pretendida.

A não menção expressa ao número das páginas do feito, bem como a omissão na individualização nominativa das testemunhas referidas em audiência, não consubstancia, por si só, vício de fundamentação da R. Sentença, porquanto inexistente exigência legal que condicione a motivação do “decisum” a tais elementos formais, desde que a construção decisória encontre lastro suficiente nos autos, e permita a plena compreensão da “*ratio decidendi*”.

Nesse passo, imperiosa a anulação da Sentença apenas no que toca ao imóvel rural, por ser *ULTRA PETITA*.

Em relação ao outro imóvel, consistente em Lote adquirido na constância da União Estável havida entre as partes, e a partilha em discussão em processo próprio, ainda pendente de desfecho, cuidando-se de propriedade comum, tem-se que a utilização exclusiva dá mesmo azo ao direito de regresso integral.

A controvérsia cinge-se à caracterização da posse e à eventual exclusividade de seu exercício.

Alega o Apelante que não exerce a posse, tampouco a exclusiva do bem. Contudo, tal argumentação não merece acolhimento, pois que comprovado, tanto por meio da documentação juntada nos autos quanto pelas declarações prestadas em Audiência, que o Apelante utiliza as dependências do condomínio e é reconhecido como proprietário e condômino. Tal circunstância também fica evidenciada pela sua participação, anterior à da Autora, em grupo de Internet criado e administrado pelo síndico, voltado à comunicação entre os condôminos. A tese de que sua presença no local se restringe à proximidade com familiares não se sustenta, uma vez que seu vínculo como possuidor do Lote foi inequivocamente demonstrado.

É certo que, desde 2019, não há prova de que a Apelada haja estado no local da gleba, segundo informações prestadas pelo Condomínio Parque das Vertentes; foi informado que a entrada no local é autorizada pelo Apelante, as placas dos veículos registrados no acesso pertencem a ele, seus convidados ou funcionários (fls. 180-185). A ausência da Autora, ao longo de vários anos, constitui forte indicativo da limitação do seu exercício na posse do imóvel urbano, como, sem rebuços, ocorre com o imóvel rural.

Desse modo, a obrigação discutida nos autos se vincula ao bem, e não ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proprietário do imóvel registrado em Cartório, e independentemente de quem é o titular, na época da inadimplência que originou o débito do IPTU e do condomínio, tendo em vista a natureza “*propter rem*” da obrigação, ressalvado direito de regresso, contra o responsável pelo inadimplemento do que era conhecido como responsável por terceiros (fls. 54).

De rigor o pagamento pelo Apelante, pois não foi trazida prova de que a Autora haja utilizado ou visitado o imóvel urbano. Desta feita, é necessário o reconhecimento da utilização exclusiva do imóvel pelo Réu, que haverá de arcar sozinho com as despesas de condomínio e IPTU, pois está na posse do bem.

Logo, como assim o foi, em Sentença a medida havia de ser concedida, pois se assim não fora haveria manifesto enriquecimento sem causa de uma parte em detrimento da outra, e aqui é indubitoso que o imóvel pertence a ambos os litigantes, e vem sendo utilizado exclusivamente pelo Apelante, não sendo justo que um deles ficara privado de usufruir de sua parte, quando o outro exerce a posse sobre a integralidade do bem.

Quanto aos juros de mora, esses têm incidência desde a data de vencimento de cada parcela condominial e parcela do IPTU; trata-se de mora “*ex re*”, nos moldes da regra do Artigo 397 do Código Civil, haja vista que se trata de obrigação a termo, certa e líquida. Note-se:

“APELAÇÃO. Condomínio. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Apelo do condomínio autor. Correção monetária e juros de mora. Termo inicial. Mora ex re. Vencimento de cada prestação. Art. 397 do CC. Imposição de multa de 2%. Art. 1.336, § 1º, do CC e previsão na Convenção de Condomínio. Inclusão das prestações vencidas e não adimplidas no curso do processo até a satisfação integral do débito. Art. 323 do CPC e Súmula nº 13 do TJSP. Apelo provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001451-22.2019.8.26.0020; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 17/12/2019)

Ressalta-se que a correção monetária e os juros de mora serão aplicados conforme o INPC até 29/08/2024; a partir de 30/08/2024 a correção monetária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

deverá ser aplicada pelo IPCA e os juros de mora pela Taxa Selic, deduzido o IPCA, em atendimento ao determinado pela Lei 14.905/2024.

Assim, ante a existência de prova cabal da posse exclusiva do Apelante, no que concerne ao lote urbano, impõe-se o reconhecimento da responsabilidade do Réu pelo pagamento das despesas condominiais e IPTU até que a partilha definitiva estabeleça a titularidade exclusiva do bem, e deve o Apelante restituir à Apelada os valores desembolsados, e comprovados, com juros de mora desde o vencimento, e correção monetária do desembolso.

Defere-se, pois, PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica