



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286056

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003965-06.2018.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que são apelantes IDYNEI MARCEL BARBOSA e HELOISA DE CAMPOS BRUNIERA BARBOSA, são apelados CLEBER FABIO BARBOSA, MAYCON KELVIN BARBOSA, IVAN MARCOS BARBOSA e PETER HENDRIGO BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41529

APEL. Nº: 1003965-06.2018.8.26.0400 COMARCA: OLÍMPIA

ORIGEM: 3ª VARA

JUIZ 1ª INST.: MARIA HELOISA NOGUEIRA RIBEIRO MACHADO SOARES

APTES.: IDYNEI MARCEL BARBOSA E OUTRA

APDOS.: CLEBER FABIO BARBOSA E OUTROS

PROCESSUAL CIVIL. Afastada a alegada inadmissibilidade do recurso. Omissões apontadas que não se referem a fatos relevantes que inviabilizem o conhecimento.

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença de parcial procedência. Determinada a extinção do condomínio. Incontroverso o uso exclusivo do imóvel pelos apelados. Ausência de contribuição com a manutenção do imóvel que não afasta o direito dos apelantes ao recebimento de aluguel, proporcional a quota parte deles. Correta a determinação de indenização dos apelados por eventuais benfeitorias realizadas, cuja existência será objeto de apreciação na liquidação de sentença. Constatada a necessidade de realização de nova perícia no imóvel, na fase de liquidação, em razão do lapso de tempo decorrido desde a realização da perícia determinada pelo Juízo “a quo”, realizada na fase de conhecimento.

Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls.

371/375, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por I.IDYNEI MARCEL BARBOSA e HELOÍSA DE CAMPOS BRUNIERA BARBOSA contra CLÉBER FÁBIO BARBOSA, PETER HENDRIGO BARBOSA, MAYCON KELVIN BARBOSA e IVAN MARCOS BARBOSA, que julgou parcialmente procedente o pedido para:

“declarar a extinção do condomínio referente ao imóvel descrito na matrícula nº. 13.081 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, pelo preço de avaliação do bem, em R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais).”

Em razão da natureza do procedimento de extinção de condomínio, cada parte ficou responsável pelo pagamento dos honorários de seu advogado e metade das despesas processuais.

Os autores apelam às fls. 383/400. Sustentam, em síntese, a necessidade de realização de outra perícia para avaliação do imóvel, na fase de liquidação, conforme requereram na petição inicial, tendo em vista o tempo decorrido desde a realização de perícia em janeiro de 2021, determinada pelo Juízo “a quo”, apesar de terem se manifestado contrariamente. Aduzem que os requeridos concordaram com o pedido de fixação de aluguel, que, portanto, deve ser deferido, salientando não ter sido observado o disposto nos artigos 141 e 492 do Código Civil. Alegam inexistir justificativa à compensação dos gastos relativos à manutenção do imóvel, uma vez que não exerciam a posse, não foram comprovados e o valor deles é muito inferior ao valor devido a título de aluguel.

Recurso tempestivo, com preparo e respondido, suscitando a inadmissibilidade ante a omissão de fatos relevantes, nos termos do artigo 1.010, inciso II do Código de Processo Civil.

É o relatório.

Primeiramente, o inconformismo merece conhecimento.

Ao contrário do alegado pelos apelados, não se verifica

nenhuma violação ao artigo 1.010, II do Código de Processo Civil. Observe-se que as omissões apontadas não se referem a fatos relevantes que inviabilizem a apreciação da pretensão deduzida neste recurso.

A ação foi ajuizada sob alegação de que os apelantes, desde agosto de 2003, eram titulares de 50% do domínio útil do imóvel, objeto da matrícula nº 13.081 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, e os três primeiros requeridos eram titulares da nua propriedade sobre 50% do imóvel e o quarto requerido possuía o usufruto vitalício dessa parcela ideal. Contudo, os requeridos utilizavam o imóvel com exclusividade, sem pagamento de aluguel. Observaram que, atualmente, existia uma ótica no imóvel, de propriedade do terceiro requerido. Requerem a alienação judicial do imóvel e condenação dos requeridos no pagamento de aluguel, correspondente a 50% do valor arbitrado, desde a citação até a efetiva desocupação.

Os apelados contestaram (fls. 86/97). Aduziram, em síntese, que os apelantes, há muito tempo, não arcavam com as responsabilidades e obrigações relativas ao imóvel, que tinham abandonado, tais como impostos, luz, água, assim como despesas de manutenção e reparos necessários à conservação. E, após diversas tentativas, os apelados, Ivan e Maikon, arcaram com despesas no valor de R\$ 21.201,30. Salientaram a existência de usufruto vitalício, que deveria ser observado na hipótese de alienação judicial. Requereram a improcedência e, subsidiariamente, o arbitramento de aluguel no valor de R\$ 1.000,00 e o ressarcimento dos gastos com benfeitorias úteis e necessárias, além das despesas com o imóvel.

Os apelantes apresentaram réplica (fls. 158/163).

Após a instrução do feito, com realização de perícia e manifestações das partes, sobreveio a sentença recorrida deixou consignado:

“(…) É dos autos que os requeridos fazem uso exclusivo do imóvel, em detrimento dos autores. A extinção do condomínio é medida de rigor, ao passo que nenhuma das partes é obrigada a permanecer sob referida situação jurídica, (art. 1320, CCB), de modo indefinido e ao arbítrio da outra. Como visto, ao condômino é dado requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, repartindo-se o produto

na proporção de cada comunheiro, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no art. 1.322, do Código Civil. Assim, declaro extinto o condomínio havido entre as partes, do imóvel descrito na inicial, a partir da data desta sentença que colocou fim à controvérsia. Demais questões e gastos serão compensados, os autores não contribuíram com a manutenção do imóvel. (...)"

No caso concreto, ficou incontroverso o uso exclusivo do imóvel pelos apelados, que, na contestação, apesar de requererem a improcedência, afirmaram expressamente que não se opunham ao pagamento de aluguel, indicando inclusive o valor de R\$ 1.000,00, mas ressalvaram a necessidade de indenização pelas despesas e benfeitorias (úteis e necessárias) realizadas (fls. 86/97).

Por outro lado, ao contrário do entendimento manifestado na sentença recorrida, o fato de os apelantes não terem contribuído com a manutenção do imóvel não afasta o direito ao recebimento de aluguel, proporcional à quota parte deles sobre o imóvel, uma vez que essa obrigação encontra fundamento no uso exclusivo pelos apelados, que, por sua vez, devem ser indenizados, na proporção da quota parte deles sobre o imóvel, quanto a eventuais benfeitorias úteis e necessárias realizadas.

Observe-se, que o pagamento, pelos apelados, de outras despesas ordinárias relativas ao imóvel e IPTU, não caracteriza o alegado abandono, uma vez que a assunção dessas obrigações decorre do uso exclusivo do imóvel e, portanto, não devem ser exigidas dos apelantes.

No mais, de fato, é necessária a realização de nova perícia no imóvel, na fase de liquidação de sentença, tendo em vista o lapso de tempo decorrido desde a perícia realizada em 2021.

Ademais, será necessária a realização de liquidação, uma vez que, na sentença recorrida, não houve apreciação da impugnação, suscitada na réplica, quanto às alegadas benfeitorias, mas apenas determinada a compensação delas na fase de liquidação, quando então deve ser aferida a existência, ou não, das benfeitorias.

Portanto, é de rigor determinar a realização de nova perícia, na fase de liquidação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator