



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000323712**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1022047-24.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALESSANDRO GARCIA CECCON e MARIA DE FÁTIMA GARCIA CECCON, são apelados STEFANO TOLEDO CECCON e LUDMILA TOLEDO CECCON DE ANDRADE.

**ACORDAM**, em 9ª 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 Exmo. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**GALDINO TOLEDO JÚNIOR**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**Apelação Cível nº 1022047-24.2023.8.26.0008**

**Comarca de São Paulo**

**Apelantes: Alessandro Garcia Ceccon e outra**

**Apelados: Stefano Toledo Ceccon e outro**

**Voto nº 42.026**

COBRANÇA - Imóvel em condomínio pelos herdeiros - Sentença de parcial procedência - Irresignação dos requeridos - Cerceamento de defesa afastado - Juiz é destinatário das provas - Posse exclusiva que é objeto da ação de usucapião - Ausência de prejudicialidade externa - Preliminares rejeitadas - Prova inconteste da propriedade dos autores de 25% do imóvel a partir de novembro de 2021 - Reconhecimento do direito aos locativos a partir desta data - Recurso parcialmente acolhido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 340/348, integrada pela decisão de fls. 364/365, acrescento que esta julgou parcialmente procedente a ação de cobrança de aluguéis, para condenar os réus a pagarem aos autores 25% dos valores dos valores auferidos a título de alugueres com a locação do imóvel descrito na inicial, nos cinco anos que antecedem ao ajuizamento da ação, corrigidos monetariamente e com juros de 1% ao mês a partir da citação. Condenou as partes a arcarem com metade das custas e das despesas processuais. Condono os réus ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação e



os autores com o pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, que corresponde à metade da pretensão formulada na inicial, parte em que decaíram do pedido.

Inconformados recorrem os requeridos (fls. 368/386), preliminarmente, alegam nulidade da sentença por: cerceamento de defesa porque não foi oportunizada a produção de prova testemunhal, essencial para atestar a posse exclusiva; inobservância da conexão com a ação de usucapião, evitando-se decisões contraditórias. Assim, requer a suspensão do julgamento da apresente ação até o julgamento do recurso na ação de usucapião por ser capaz de influenciar a decisão nesta demanda. No mérito, pretendem a reforma da r. sentença porque exercem a posse exclusiva do imóvel há 04 décadas, cujo reconhecimento pretendem a declaração na ação de usucapião nº 1000711-13.2022.8.26.0100, razão pela qual possuem direito sobre os frutos da locação.

Subsidiariamente, alegam que a definição do período objeto de apuração para pagamento dos aluguéis nos últimos anos é equivocada, e não pode se manter porque deve ser respeitada a data inicial de contagem do prazo



como a data de registro da Escritura Pública de Doação que transmitiu tais direitos sob o imóvel para os Apelados (10/11/2021).

Recurso regularmente processado, com oferecimento de contrarrazões (fls. 396/409).

2. Trata-se de ação de cobrança promovida por Stefano Toledo Ceccon e Ludmila Toledo Ceccon de Andrade em face de Alessandro Garcia Ceccon e Maria de Fátima Garcia Ceccon, alegando que são primos do primeiro requerido e estes três são netos de Hugo Cecco.

Este adquiriu onerosamente os direitos sobre a integralidade do imóvel situado na Rua Antônio Camardo (antiga Rua Ícaro), nº 959, Tatuapé, São Paulo (doravante “Imóvel”), nos termos destacados na Matrícula nº 255.845, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Ato contínuo, com seu falecimento, em 30/10/1986, o Imóvel foi partilhado 50% em favor da viúva meeira, Sra. Benedita Ceccon, e 50% (cinquenta por cento) entre os dois filhos do de cujus, Edmundo Ceccon (25%) e Hugo Ceccon Filho (25%) — sendo aquele pai dos Requerentes e este pai do Requerido, respectivamente.



Destarte, com o falecimento de Hugo Ceccon Filho, em 3/12/1992, e de Benedita Ceccon, em 21/10/2005, o Imóvel foi dividido: 50% para Edmundo Ceccon e 50% para os herdeiros de Hugo Ceccon Filho (25% para Alessandro Ceccon e 25% para Maria de Fátima/meeira).

No entanto, sem conhecimento nem autorização dos autores, Alessandro passou a locar o imóvel. Não suportando o fato de ter que litigar contra o sobrinho, Edmundo Ceccon e a sua esposa, Sra. Elisenda Ceccon, doaram os direitos sobre o Imóvel para os filhos Stefano e Ludmila. Em sucessão, os Requerentes passaram então a buscar informações junto a Alessandro, mas não obtiveram qualquer retorno do primo.

Dessa forma, os requerentes pretendem o recebimento de 50% do valor da locação nos últimos 05 anos, requerendo a antecipação de tutela.

Indeferido o pedido de concessão da gratuidade judiciária e da antecipação de tutela (fls. 92/93).

Citados os requeridos apresentaram contestação (fls. 114/123) alegando que são proprietários de 75% do imóvel, sendo o percentual de 25% objeto de pedido de declaração de aquisição originária na ação de usucapião, pois



exercem a posse mansa e pacífica da totalidade do imóvel há 40 anos. Pleitearam a suspensão do processo com fundamento na prejudicialidade externa com a ação de usucapião.

Para acolher parcialmente o pleito autoral, entendeu o julgador *a quo* que: “Consta da matrícula do imóvel objeto desta ação, R.6/255.845 que pelo formal de partilha expedido pelo Juízo de Borda da Mata — MG, inventário de Benedita Pinheiro Ceccon foram partilhadas em favor de Alessandro: a metade ideal ou 50% do imóvel decorrentes do R.4., ou seja, meação de Benedita sobre o imóvel. (fls. 128/129). Desse modo, constata-se que Edmundo permaneceu com os direitos sobre o imóvel que lhe foram transmitidos no inventário de seu pai, Hugo Ceccon, ou seja, 25% (R.4., fls. 28), direitos que transmitiu aos autores, com anuência de sua esposa, a título de doação (R.7, fls. 130). Hugo Ceccon, transmitiu a Hugo Ceccon Filho 25% do imóvel objeto da ação, que veio a falecer e seu quinhão foi transmitido na fração de 12,5% a Alessandro e 12,5% a Maria de Fátima Garcia Ceccon. (R.9, fls. 131). Desse modo, constata-se que Alessandro possui 62,5% do imóvel que, somados aos 12,5% da corré Maria de Fátima, somam 75% da propriedade do bem locado. É incontroverso que os réus têm locado o imóvel desde o ano de 2010 sem entregar qualquer



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor aos autores, que, na qualidade de coproprietários, fazem jus ao recebimento de 25% dos valores dos alugueres mensais. Relatam que seu avô, Hugo Ceccon, adquiriu onerosamente os direitos sobre a integralidade do imóvel situado na Rua Antônio Camardo (antiga Rua Ícaro), nº 959, Tatuapé, São Paulo, SP (Av. nº 118, 07/08/1957, Matrícula nº 255.845, 9º C.R.I. de S.P.). Com o falecimento do Sr. Hugo Ceccon (30/10/1986), o Imóvel foi partilhado 50% em favor da viúva meeira, Sra. Benedita Ceccon, e 50% entre os dois filhos do de cujus, Edmundo Ceccon (25%) e Hugo Ceccon Filho (25%). Sobrevindo o falecimento de Hugo Ceccon Filho (03/12/1992), e de Benedita Ceccon (21/10/2005), o Imóvel foi dividido na seguinte proporção: (i) 50% para Edmundo Ceccon e (ii) 50% para os herdeiros de Hugo Ceccon Filho (25% para Alessandro Ceccon e 25% para Maria de Fátima/meeira) Edmundo Ceccon e sua mulher Elisenda doaram os direitos que detinham sobre o imóvel para os autores, conforme R. 07/255.845 de 10/11/2021 – 9º C.R.I. – S.P. (fls. 05). Como se vê, o conjunto probatório colhido é seguro para autorizar a parcial procedência da ação. Anoto, por oportuno, que os autores deduziram pretensão alterando a verdade dos fatos, contrariando até mesmo o registrado na matrícula do imóvel e documentos assinados por seus pais, razão pela qual



*devem ser declarados litigantes de má-fé e condenados ao pagamento de multa correspondente a 10% sobre o valor da causa.” (fls. 347/348)*

Contra esta decisão, insurgem-se os requeridos, com parcial razão.

De início, não há que se falar em cerceamento de defesa ante a não oitiva de testemunhas, posto que as provas produzidas são suficientes para julgamento da lide, mormente por se tratar de questão unicamente de direito.

Anote-se, ademais, que os apelantes não apresentaram elementos concretos que permitam embasar a necessidade de produção de outras provas, arguindo, tão somente, mero inconformismo com r. sentença, o que não é suficiente para que se reconheça o alegado cerceamento de defesa.

Segundo orientação oriunda do C. Supremo Tribunal Federal “*a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado*” (RE 101.171-8/SP).

Não se olvide que cabe ao magistrado





determinar a produção das provas que entender necessárias e indeferir as que considerar inúteis, sobretudo quando já dispõe nos autos de dados suficientes à formação do seu livre convencimento, não violando os princípios do contraditório, da igualdade de tratamento das partes, ou da ampla defesa.

No caso concreto, o juiz, destinatário das provas, considerou desnecessário o prolongamento da instrução probatória e a antecipação é legítima sempre que todos os aspectos decisivos da causa estiverem suficientemente líquidos para embasar o convencimento do julgador (RTJ 115/789).

Frise-se que a oitiva de testemunhas visa atestar a suposta posse exclusiva dos recorrentes sobre o imóvel, o que não interfere na presente demanda, sendo objeto da ação de usucapião.

No caso, não há conexão entre a presente ação e a usucapião porque não se determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado, conforme Súmula 235 do STJ.

Ainda, também não há que se falar em prejudicialidade, pois, caso reformada a sentença de improcedência do pedido de usucapião, com declaração de



aquisição originária do imóvel pelos ora recorrentes, o cumprimento da presente sentença de cobrança de locativos será inexigível.

No mérito, não há nada que afaste a propriedade dos autores de 25% do imóvel e, portanto, o direito aos frutos em referido percentual, conforme artigo 1.228 do CC.

No entanto, pequeno reparo comporta a r. sentença quanto ao período a que os autores fazem jus ao recebimento de locativos pois, ao contrário das alegações constantes nas contrarrazões, resta claro serem autores apenas Ludmila e Stefano, que passaram a ser proprietários do bem imóvel a partir da doação do genitor, em novembro de 2021, termo inicial da dívida.

Dessa forma, o recurso deve ser provido apenas para retroagir a obrigação do pagamento dos locativos para novembro de 2021, mantida, no mais, a r. sentença.

3. Ante o exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso.

**Galdino Toledo Júnior**  
**Relator**