



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000329485

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008390-90.2023.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante/apelado GLAYBSON PINHEIRO CHAVES, é apelado/apelante SUZY SUELI PEIXOTO DE LIMA.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento aos recursos. V. U. COMPARECEU AO JULGAMENTO O/A(S) ADVOGADO/A(S) FERNANDO ANTONIO NUNES – DP AOS RECURSOS", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

SALLES ROSSI
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1008390-90.2023.8.26.0565
Apelante/Apelado: Glaybson Pinheiro Chaves
Apelado/Apelante: Suzy Sueli Peixoto de Lima
Comarca: São Caetano do Sul
Voto nº 61.780

E M E N T A

APELAÇÃO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Procedência da ação principal e parcial procedência da reconvenção – Inconformismo de ambas as partes – Acolhimento – Cerceamento de defesa caracterizado – Necessária dilação probatória para aferição das benfeitorias (bem como a data em que foram erigidas e, ainda, a natureza destas) – Condenação a este título fixada que se mostrou genérica, o que reafirma o descabimento do julgamento antecipado da reconvenção, que ocasionou prejuízo a ambas as partes (que expressamente protestaram pela produção de prova oral) – Necessidade de retorno dos autos à origem para regular instrução (mantido, no entanto, o decreto de procedência da ação principal: ação de extinção do condomínio sobre o imóvel, diante da não insurgência dos apelantes) – Sentença parcialmente anulada (com relação ao pleito reconvenicional) – Recursos providos.

Cuida-se de Apelações interpostas contra a r. sentença proferida em autos de Ação de Extinção de Condomínio, julgada procedente para o fim de decretar a extinção do condomínio relativo ao imóvel descrito na parte dispositiva, franqueando às partes a venda direta do bem ou, na ausência de interessado, a remessa a hasta pública para tal fim, impondo à requerida o pagamento das custas processuais e verba honorária fixada em 5% sobre o valor atribuído à causa, ressalva à gratuidade. Julgou, outrossim, parcialmente procedente a reconvenção para o fim de condenar o reconvindo ao ressarcimento das benfeitorias erigidas no imóvel a partir do ano de 2018, com a devida atualização, arcando cada qual com metade das custas do pleito reconvenicional e honorários do causídico da parte

adversa, fixados e 10% sobre o valor a este atribuído, também observada a assistência judiciária.

Embargos de declaração às fls. 349/353, parcialmente acolhidos para sanar a omissão relativa à dedução das despesas a título de IPTU, conforme r. decisão de fls. 359/360.

Da r. sentença apelam ambas as partes.

Com relação ao recurso interposto pelo autor reconvindo (fls. 363/372), preliminarmente, argui nulidade, diante da ocorrência de cerceamento de defesa. Aponta a necessidade de dilação probatória no pertinente ao pleito reconvencional e, bem assim, a produção de prova oral para comprovação das benfeitorias, data de realização das mesmas, sendo insuficientes os documentos carreados aos autos, notadamente diante do valor da indenização a este título. Caso ultrapassada, que as benfeitorias indenizáveis sejam rateadas à razão de 50%, limitando-se às necessárias.

No pertinente ao apelo deduzido pela reconvinte (fls. 376/385), igualmente argui nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, reiterando a necessidade da oitiva de testemunhas, especialmente para comprovar, no tocante à restituição dos valores, que o requerente desde o ano de 2016, não contribuía com qualquer despesa relativa ao imóvel, devendo ser afastado o marco temporal fixado na origem (2016).

Contrarrazões às fls. 388 e seguintes.

É o relatório.

De início, recebo os apelos interpostos, no duplo efeito, passando ao julgamento de ambos, conforme autoriza o inciso II

do art. 1.011 do CPC.

Os recursos comportam provimento.

A ação é de extinção de condomínio, tendo com o objeto o imóvel descrito na petição inicial, já partilhado, julgada procedente para autorizar a venda particular do bem ou, na ausência de interessados, a remessa àsastas públicas. Já o pleito reconvenicional deduzido foi parcialmente acolhido, para condenar o reconvindo ao pagamento de indenização pelas benfeitorias erigidas pela reconvinte, a partir do ano de 2018.

Anoto que ambas as partes, no âmbito dos apelos que interpõem, não se insurgem quanto à decretação da extinção de condomínio, mas sim com relação à indenização pelas benfeitorias erigidas no imóvel (marco temporal, data em que foram erigidas e a natureza das mesmas).

E, respeitado o posicionamento na origem, entendo que a controvérsia demanda dilação probatória.

Vale dizer, a condenação imposta ao reconvindo, com relação às benfeitorias, não pode ser genérica, sendo neste tópico, ilíquida a r. sentença.

Tanto isso é certo afirmar que ambas as partes reiteram a necessidade da produção de provas, em especial designação de audiência para oitiva de testemunhas – o que ora se determina, eis que configurado cerceamento de defesa, já que o julgamento antecipado do pleito reconvenicional causou prejuízo aos litigantes.

A anulação da sentença (aqui, apenas no tocante ao pleito reconvenicional) é providência extrema, mas que, no entanto,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mostra-se necessária no caso concreto, justamente para aferição da existência e natureza das benfeitorias, bem como a data em que foram erigidas, para somente então ser fixada a indenização – e, bem assim, a produção de prova oral em audiência, providos os recursos para tal fim, mantido o decreto de procedência da ação principal.

Isto posto, pelo meu voto, dou provimento aos recursos.

SALLES ROSSI

Relator