



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331635

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007782-35.2021.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante ASSIS JOÃO CARDOSO DE SOUZA, é apelada VALERIA RODRIGUES RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 42002

APELAÇÃO CÍVEL nº 1007782-35.2021.8.26.0348

APELANTE: ASSIS JOÃO CARDOSO DE SOUZA

APELADO: VALERIA RODRIGUES RIBEIRO

COMARCA: MAUÁ

JUIZ (A): CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO

Apelação cível. Ação de extinção de condomínio e indenização por uso exclusivo de imóvel. “Arbitramento de aluguel”. Sentença de procedência dos pedidos iniciais. Recurso do réu.

Partilha de imóvel determinada nos autos de ação de reconhecimento e dissolução de união estável. Trânsito em julgado. Impossibilidade de rediscussão da questão, ainda que convertida em debate sobre natureza da posse.

Sentença que observa os pedidos iniciais. Princípio da congruência atendido. Perícia que teve como correto objeto o imóvel. Designação de ofício, diante da possibilidade disposta no art. 370, caput, do CPC.

Pedido de indenização por exercício de “vigilância” do local. Inovação recursal caracterizada. Pedido não formulado em primeiro grau. Uso exclusivo que decorre de interesse pessoal do réu, não de cuidado com o bem. Sentença mantida.

Apelação não provida.

Vistos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio e indenização por uso exclusivo de imóvel, proposta por Valeria Rodrigues Ribeiro contra Assis João Cardoso de Souza.

A sentença julgou procedentes os pedidos iniciais, decretando a extinção do condomínio com relação ao imóvel comum entre as partes e sua alienação com partilha igualitária do produto. Condenado o réu ao pagamento de indenização por uso exclusivo do imóvel, devida a partir da citação. Sucumbente, o requerido foi condenado ainda ao pagamento das custas e despesas processuais. Honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a condição suspensiva de exigibilidade (art. 98, §3º, do CPC).

Insurge-se o réu. Afirma não ter o domínio ou título real sobre o imóvel, assim como a autora. Defende que o direito é apenas possessório, o que estaria provado pelo contrato apresentado. Acrescenta que a posse é precária e a exerce apenas para que não promovam invasão, já que o local é um núcleo habitacional, além de não possuir condições de pagar aluguel.

Entende que tem direito de ser remunerado por promover a vigilância do local. Alega que a perícia não deveria ter sido realizada, porque nenhuma das partes a solicitou e foi feita sobre o imóvel, como se fosse regular, e não sobre os direitos possessórios. Ademais, diz ter juntado contrato de aquisição de posse, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que não impugnado tornou-se incontroverso.

O recurso foi processado com apresentação de contraminuta pela parte autora.

É o relatório.

O recurso interposto pelo réu contém todos os requisitos necessários para seu conhecimento, previstos no artigo 1.010 do Código de Processo Civil, especialmente os fundamentos pelos quais se objetiva novo julgamento, expondo as razões pelas quais se postula a reforma da r. sentença.

Assim, presentes os requisitos de admissibilidade recursal, cabível a apreciação do mérito do recurso.

A r. sentença, contudo, deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir. O art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal estabelece que:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Consigna-se que a r. sentença proferida bem apreciou a matéria aqui debatida como se evidencia:

[...] Fundamento e DECIDO. Inicialmente passo a análise da impugnação ao valor da causa, a qual deve ser acolhida. Explico. A autora atribuiu à causa valor aleatório, sem qualquer comprovação acerca deste e, tendo em vista que o valor da causa da ação de extinção de condomínio deve corresponder ao valor venal do imóvel, através do laudo pericial este foi obtido, o qual é abaixo do valor indicado pela autora em sua inicial, assim, deve ser acolhida a impugnação ao valor da causa para que passe a constar o valor do imóvel indicado pelo perito, ou seja, R\$ 58.250,00. Anote-se. Passo à análise da impugnação a justiça gratuita deferida à autora, a qual não deve ser acolhida, haja vista que o requerido não trouxe nenhum fato novo aos autos a fim de demonstrar que a autora possui condições de arcar com as custas do processo, motivo pelo qual mantenho a decisão de fls. 21/22. A preliminar de falta de interesse de agir, na forma como arguida, confunde-se com o mérito e com este será analisada. Afasto-a, pois. Procedo ao julgamento do mérito, pois as provas encartadas aos autos são suficientes para o convencimento deste Juízo. Verifico que as partes são legítimas, estão regularmente representadas e há interesse processual. Estão presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo. Não há outras questões processuais a serem discutidas, nem preliminares, prejudiciais ou nulidades a serem sanadas, estando a causa madura para julgamento. No mérito, a ação é procedente. Tratando-se de bem comum em que os condôminos de partes ideais litigam, sem

qualquer proposta razoável de divisão do bem ou adjudicação a um dos coproprietários, a alienação judicial é medida que se impõe. Com efeito, é suficiente que haja interesse de alienação de coisa comum para que se observe o procedimento previsto no art. 719 e seguintes do Código de Processo Civil, ou seja, o rito referente à alienação judicial. O requerido alegou que adquiriu o imóvel após o término da união estável, bem como arguiu a usucapião. Primeiramente a questão do direito a meação do imóvel já foi decidida na ação de reconhecimento e dissolução da união estável com partilha de bem imóvel, que tramitou perante a 1ª Vara da Família e Sucessões local, sob o nº 1004034-63.2019.8.26.0348, sendo que a sentença proferida na referida ação transitou em julgado em 19/04/2021 (fl. 20), portanto, não cabe ao requerido rediscutir nesta demanda as questões ali decididas. E mais. A alegação do requerido de aquisição por usucapião é completamente descabida, haja vista que não se há de falar em posse mansa e pacífica, pois através da demanda de reconhecimento e dissolução da união estável com partilha de bem imóvel, estava exercendo seu direito em relação ao imóvel, ainda que indiretamente. E, ainda se assim não fosse, uma eventual ação de usucapião deveria ser ajuizada em face da pessoa a qual encontra-se matriculado o imóvel perante o registro imobiliário. Logo, patente o direito invocado pela autora. Desta forma, a alienação judicial deverá ser procedida pelo valor de R\$ 58.250,00 (cinquenta e oito mil duzentos e cinquenta reais), valor este estimado pelo i. perito (fl. 268). Em que pese o alegado na contestação, o uso exclusivo do imóvel pelo requerido também é fato incontroverso, razão pela qual resta como controvertido apenas a aferição do valor locatício devido pelo requerido, que deve indenizar a autora pela utilização exclusiva do patrimônio alheio correspondendo à metade do valor locatício mensal. A percepção dos alugueres tem como pressuposto a copropriedade sobre o imóvel. Como não houve consenso das partes no arbitramento dos alugueres, foi necessária a realização de perícia no imóvel. Observou o Expert a localização do imóvel, quadra fiscal, dimensões do imóvel, características da região e polos de influência, para o melhor arbitramento. Além disso, o valor da locação também foi obtido por meio de comparação direta com valores no mercado imobiliário. O expert chegou a conclusão que a locação total do imóvel em questão corresponde a R\$ 242,00 (duzentos e quarenta e dois reais), conforme fl. 269. Sendo assim o montante arbitrado pelo perito deve ser considerado, dividindo 50% para cada, recebendo a autora metade do aluguel para compensar sua privação no uso do imóvel. Inegável que o requerido ocupou o imóvel sem nenhuma contraprestação, o que caracteriza enriquecimento ilícito. Os alugueis são devidos a partir da citação nesta demanda, momento que caracteriza a mora do requerido, consoante o disposto no artigo 240 do Código de Processo Civil. O requerido deverá pagar à autora o valor mensal de R\$ 121,00 (correspondente a 50% do valor do locatício, no total de R\$ 242,00 à fl. 269), devidos a partir da citação nesta demanda, e executados em fase própria de cumprimento de sentença. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I do CPC, para: a) DECRETAR a extinção do condomínio das partes sobre o imóvel descrito na inicial; b) DETERMINAR sua alienação (art. 730 do CPC), que se procederá na forma dos artigos 879 a 903 do CPC, partilhando-se à razão de 50% para cada parte o produto da alienação; c) CONDENAR o réu ao pagamento de aluguel mensal de R\$ 121,00 (cento e vinte e um reais), devidos a partir da citação. Os valores vencidos desde a citação serão corrigidos pela tabela prática do Tribunal de Justiça e acrescido de juros de mora de 1% contados do vencimento de cada aluguel mensal. Face à sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, com base no artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Conforme já esclarecido por sentença, é incabível a

rediscussão a respeito do direito à meação nesta demanda. O réu, através de diversos argumentos, tenta fazer ressurgir o debate, mas a questão está coberta pela coisa julgada material, considerando a partilha realizada nos autos do processo 1004034-63.2019.8.26.0348. Assim, desnecessária qualquer nova análise a respeito da “natureza da posse”.

Adiante, a sentença não padece de qualquer vício, porque proferida nos estritos limites dos pedidos iniciais. Não houve infringência ao princípio da congruência. A autora pleiteou a extinção do condomínio, com consequente alienação do bem e partilha de seu produto. Além disso, requereu a indenização pelo uso exclusivo do imóvel por parte do réu. Assim, a sentença atendeu aos limites propostos.

Seguindo essa linha de raciocínio, a perícia foi corretamente designada, atendendo ao seu objeto. Ainda que sem o requerimento de qualquer das partes, as provas necessárias ao julgamento de mérito podem ser determinadas pelo juízo, conforme dispõe o art. 370, *caput*, do CPC: “Art. 370. *Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito*”.

Por fim, não há que se falar em direito à indenização por “promoção da vigilância”. Além de o pedido caracterizar-se como inovação recursal, o que não se deve admitir, o uso exclusivo ocorrer em interesse próprio.

Diante do esclarecido, mantém-se a sentença tal como proferida.

Em observância ao disposto pelo art. 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios fixados para 15% do valor da causa, observada a condição suspensiva de exigibilidade em razão da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: “*o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida*”.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestarem, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução n.º 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao recurso interposto
pelo réu.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

RELATOR

(documento assinado digitalmente)