



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336356

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013919-95.2022.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que são apelantes VANIA CARLINO FERRETE (ESPÓLIO), ANSELMO DE JESUS FERRETE, ANA GABRIELE MARTINS DOS ANJOS FERRETE, TUANI ALEXANDRA FERRETE, ALLAN FELLIPE FERRETE e DANILO FERRETE, é apelado LUCIANA CARLINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1013919-95.2022.8.26.0510
Parte Apelante: ESPÓLIO DE VÂNIA CARLINO FERRETE
REPRESENTADO PELO INVENTARIANTE
ANSELMO DE JESUS FERRETE
Parte Apelada: LUCIANA CARLINO
Interessada: BÁRBARA DE ALMEIDA CARLINO
Comarca: RIO CLARO - 2ª VARA CÍVEL
Voto nº 00941

APELAÇÃO CÍVEL – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. COBRANÇA DE ALUGUEL – PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO DA AUTORA. Inconformismo da autora à r. sentença, arguindo nulidade da r. sentença por cerceamento de prova testemunhal e perícia, consistente em avaliação do imóvel, além de se insurgir quanto ao deferimento de gratuidade à ré e, por fim, pleiteando a condenação da ré aos ônus de sucumbência. Nulidade inexistente, uma vez que é desnecessária a realização de produção de provas em questões a serem provadas por documentos. Perícia despicienda se a estimativa do valor do imóvel foi efetuada por iniciativa da autora-apelante, sem razão para em sede recursal se proceder à nova avaliação. Insurgência à gratuidade judiciária que não procede, não trazendo a autora qualquer elemento que convença quanto à ausência de hipossuficiência da ré, atendida por advogado nomeado por convênio entre OAB e Defensoria, cuja triagem se revelou suficiente. Reparo a ser feito quanto à oneração da ré, vencida, aos encargos da sucumbência, observado o princípio da causalidade. **SENTENÇA PARCIALMENTE REPARADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto contra a r. sentença de fls. 148/151 que, nos autos de ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguel, julgou procedente a pretensão da autora e determinou a extinção do condomínio sobre o imóvel descrito na inicial, objeto da matrícula nº 33.821 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, inicialmente por preço igual ou superior ao da avaliação homologada, condenando a ré, ainda, ao pagamento à autora, de alugueres pela posse exclusiva que vem exercendo sobre o imóvel, na proporção de seu quinhão (1/2) sobre o preço de locação do imóvel (R\$1.200,00), o que resulta em R\$600,00 mensais, a partir da citação, atualizado monetariamente a partir dos vencimentos e acrescido de juros de mora a partir da citação. A r. sentença deixou de condenar a ré aos ônus de sucumbência em razão de ausência de resistência quanto ao pedido de extinção de condomínio, sendo que as despesas e custas futuras, relativas à alienação, deverão ser partilhadas na proporção dos quinhões, visto que beneficiam todos os condôminos.

Inconformada, a autora interpõe recurso de apelação e argui nas razões recursais de fls. 154/160 que a r. sentença padece de nulidade em razão de cerceamento de provas testemunhal, a fim de comprovar que o pedido de desocupação do imóvel à ré se deu a partir do falecimento da genitora das partes e não somente a partir da citação, impondo-se reconhecer que também houve cerceamento de defesa em razão de não ter sido determinada a produção de prova pericial, necessária para fixação do valor mínimo do imóvel para fins de alienação por iniciativa particular. Insurge-se ao deferimento da

gratuidade judiciária à ré, pretendendo a revogação da benesse. Pleiteia que a ré seja condenada a arcar com os ônus de sucumbência, inclusive com pagamentos de honorários advocatícios em 20% do valor atualizado da causa. Busca reforma.

Tempestivo e isento de preparo em razão de ser a autora beneficiária da gratuidade judiciária, o recurso foi processado e contrarrazoado às fls. 174/179.

Às fls. 183/185 peticiona a terceira interessada Bárbara de Almeida Carlino, noticiando o óbito da autora na data de 30 de abril de 2024, que é herdeira-neta dos primitivos proprietários do imóvel, visto ser filha de Rogério Carlino que faleceu no ano de 2006 e, por razões insondáveis não constou sua existência na certidão de óbito do mesmo, sendo que seu avô paterno (Sidinei) faleceu na data de 31 de outubro de 2009 com realização de seu inventário sem menção à sua existência, ficando a propriedade do imóvel com a viúva-meeira e as duas filhas do casal (autora e ré na presente ação), não tendo tal ato sido averbado no Cartório de Registro de Imóveis, assim como não foi averbada posterior doação da quota-parte do imóvel pertencente à avó paterna para as partes que ora contendem, sendo novamente excluída a peticionária da partilha. Pleiteou a peticionária sua inclusão no polo ativo dos autos, preservando-se, ademais, o seu quinhão hereditário.

Determinada a manifestação das partes, os sucessores da autora requereram sua habilitação nos autos (fls. 208 e 211/212), o que foi deferido às fls. 213 e sobrevieram às fls. 217 e

219/220 manifestações da parte autora e ré, respectivamente, acerca do pleito da terceira interessada.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 11 de setembro de 2024.

É o relatório.

De início, aprecia-se o pleito deduzido às fls. 183/185 pela parte interessada Bárbara de Almeida Carlino que, além de noticiar em primeiro plano o óbito da autora, deduziu pleito referente ao fato de que, sendo herdeira de filho já falecido dos anteriores proprietários do imóvel, tal circunstância não constou da certidão de óbito do seu genitor, tendo sido excluída da partilha de bens por ocasião de seu avô paterno e, posteriormente, da doação da quota-parte do imóvel pertencente à sua avó-paterna às suas filhas que aqui figuram como autora e ré, pretendendo, assim, sua inclusão no polo ativo dos autos.

De fato, determinada a manifestação das partes que

figuram como autora e ré, ambas se manifestaram às fls. 199/201, 217 e 219/220, expondo que a via processual eleita pela interessada é inadequada, uma vez que seria necessária a propositura de ação anulatória para a desconstituição de ato judicial, como, por exemplo, homologação de partilha amigável, o que não foi providenciado pela interessada, impondo-se o reconhecimento do decurso do prazo prescricional e decadencial para que tais pretensões sejam postuladas.

Com efeito, considerando-se que o reconhecimento do lapso prescricional se trata de matéria de mérito, o que inviabiliza o reconhecimento de tal circunstância nesta sede processual, sob pena de suprimir-se um grau de jurisdição e deixa-se de apreciar tal ponto.

Contudo, parcial razão assiste às partes autora e ré quanto à pretensão da interessada, pois é conclusiva a inadequação da via eleita para buscar o reconhecimento dos seus direitos, já que pretende por via transversa atingir seus objetivos patrimoniais deixando de exercitá-los pelos meios próprios.

Dessa forma, indefere-se a habilitação da interessada Bárbara de Almeida Carlino nos presentes autos, diante da inadequação da via eleita.

Dirimido isso, passa-se à análise do recurso de apelação interposto pela parte autora.

Nenhum senão tisa de nulidade a r. sentença ao

argumento de cerceamento de prova testemunhal e pericial.

Saliente-se que a r. sentença expôs seu convencimento quanto ao feito estar maduro para julgamento, sendo desnecessária para o deslinde da controvérsia outras provas além daquelas constantes dos autos, daí a desnecessidade da pretendida produção de outras provas sendo cabível o julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inc. I, do CPC.

Ademais, as questões controvertidas nesta ação não reclamam a produção de prova testemunhal ou de quaisquer outras para serem solucionadas e, neste sentido, dispõe o art. 370 do CPC que o juiz deve impedir a realização de provas ou diligências inúteis, dispondo o art. 443, “*caput*” e incisos I e II do mesmo diploma legal que o juiz indeferirá a inquirição de testemunhas sobre fatos já provados por documento ou confissão da parte ou que só por documento ou exame pericial puderem ser provados.

Ora, esse poder de indeferir provas inúteis ou protelatórias se constitui em um dever do magistrado, porque não há nenhuma razão para retardar a prestação jurisdicional quando já houver, nos autos, todos os elementos para resolver o litígio, dando-lhe a solução adequada.

Como se vê, o juízo de primeiro grau entendeu desnecessária a produção de provas requerida pela parte autora, considerando a natureza da pretensão deduzida e a existência de

elementos suficientes nos autos para a formação do convencimento do julgador, daí porque a reiteração de tal questão nesta sede recursal se mostra descabida.

Logo, não há que se falar em cerceamento de defesa.
Sobre o tema, já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça:

“A alegação de nulidade do processo devido ao indeferimento de provas esbarra, na hipótese dos autos, na Súmula 07/STJ. Quanto ao ponto há de ser levado em consideração o princípio do livre convencimento motivado do juiz que permite ao julgador determinar a produção das provas tidas como necessárias à formação da sua convicção, indeferindo as que considerar inúteis ou protelatórias.” (REsp. nº 1432859/SP, relator Ministro Sidnei Beneti, j. 15.05.2014, DJe 25.06.2014).

“A declaração da necessidade, ou não, da produção de prova é uma faculdade do magistrado, a quem caberá avaliar se há nos autos elementos suficientes para formar sua convicção. Não havendo prejuízo, desnecessária é a declaração de nulidade por falta de intimação da apresentação de quesitos suplementares pela parte adversa. Precedentes.” (REsp. nº 1096906-PR, relator Min. Castro Meira, j. 04.06.2013, DJe 27.09.2013).

Convém observar que a parte autora instruiu a petição inicial com o documento de fls. 32, qual seja, o “Termo Opinativo de Avaliação Imobiliária” elaborado por sua iniciativa na data de 08 de abril de 2022, no qual constou o valor de avaliação do imóvel de R\$320.000,00, com o qual a ré anuiu e cuja estimativa foi utilizada

para se fixar o preço de venda do imóvel, não se justificando que em sede recursal argumente a parte autora a necessidade de que outra avaliação seja levada a efeito em razões consistentes para justificar a desatualização da estimativa por ela própria apresentada.

Acresce que a pretensão de atribuição de valor mínimo ao imóvel para fins de alienação particular não incumbe ao juízo, já que tal fixação somente se dá caso o imóvel seja objeto de alienação judicial em caso de impasse pelas partes, ao contrário do que ocorre por iniciativa particular, quando as partes consensualmente chegarão ao patamar que entendam adequado para satisfazer seus interesses.

De toda forma, fornecida pela própria autora a estimativa de preço do imóvel no valor de R\$320.000,00, com o qual concordou a parte ré, revela-se desnecessária outra avaliação, ficando mantido o preço fixado pelo imóvel no valor para venda de R\$320.000,00 e para locação em R\$1.200,00.

No que concerne ao pleito de revogação da gratuidade judiciária deferida à ré, a pretensão não comporta provimento, pois apesar do inconformismo da autora, é hialino que para uma parte ser assistida por um advogado nomeado através de convênio entre a OAB e a Defensoria Pública, o assistido se submete a uma triagem com análise de sua situação financeira e social, o que se deu no presente caso, não fornecendo a apelante nenhum elemento descaracterizador da presunção de hipossuficiência que não restou

infirmada pelo recurso.

Entretanto, parcial razão assiste à parte apelante no que concerne aos ônus de sucumbência e consequente oneração das partes, uma vez que, ao contrário do que constou da r. sentença, observa-se pela leitura da contestação às fls. 117/128 que a parte ré resistiu a parte dos pleitos da autora, na conformidade do seu pedido:

“Por fim, em face de todo o exposto, REQUER a V. Excelência, o recebimento da presente contestação e que SEJAM JULGADOS TOTALMENTE IMPROCEDENTES OS PEDIDOS da autora, no concernente ao arbitramento de aluguéis passados e futuros, pelos verdadeiros fatos, fundamentos e razões expendidas pela Requerida, as quais refletem a mais pura e cristalina realidade, devendo, por consequência, ver-se a Autora condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor da ação.

Requer ainda que, com a expressa concordância da Requerida na alienação do bem imóvel ao valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), seja autorizado pelo Juízo o desconto dos valores pagos exclusivamente pela Requerida a título de IPTU, nos anos de 2020, 2021, 2022, 2023, da meação da Autora.”

Como se vê, de acordo com o que se extrai da contestação pela ré apresentada e acima reproduzida, houve resistência ao acolhimento da integral pretensão deduzida na inicial, de forma que não há como dispensar a ré do pagamento dos ônus de sucumbência.

responde pelos honorários advocatícios a parte que deu causa à instauração do processo e dele saiu vencedora.

Daí porque é de rigor que a ré-apelada, vencedora, responda pelo pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários aos advogados da parte autora, no montante equivalente a 10% do valor atribuído à causa, com a ressalva da gratuidade judiciária de que é beneficiária, sem a majoração prevista no art. 85, § 11, do CPC, visto que o provimento do recurso da autora é parcial e, em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a Tese do Tema 1.059 (REsp's nºs 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.865.633/RS), “***A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação***” (grifou-se).

Dessa forma, dá-se **PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso de apelação da autora.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator