



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016750-88.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ZÉLIA ALVIM MERCEZ (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado RUBENS CASIMIRA.

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 sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Recurso nº 1016750-88.2022.8.26.0002

Juízo de origem: São Paulo – 4ª Vara Cível do Foro Regional II

Recorrente(s): Zélia Alvim Mercez

Recorrido(a)(s): Rubens Casimira

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Fabiana Feher Recasens

Voto nº 2.086

Direito Civil. Condomínio. Extinção e alienação. Preliminar afastada. Benfeitorias. Irresignação da parte ré. Benfeitorias que não eram necessárias e não foram autorizadas pelo requerente, tendo sido feitas de modo a tornar mais confortável a vida da requerida em seu lar. Inexistência de correlação entre a situação do possuidor de boa-fé e o condômino que realiza benfeitorias sem prévio ajuste com os demais condôminos, notadamente porque o condômino tem evidentemente ciência de que não tem poder exclusivo sobre coisa nem efetuou ajuste com os demais condôminos. Fato de a filha em comum do casal também ter residido na casa durante o período mencionado não é argumento em favor da apelante, sobretudo porque o pensionamento dos filhos também se destina à habitação, além da alimentação propriamente dita. Invocação do dispositivo de lei que veda o enriquecimento sem causa, a bem da verdade, seria mais aplicável à recorrente do que ao recorrido, uma vez que ela foi quem exerceu a ocupação da casa por mais de 20 anos sem qualquer pagamento da parcela que, por direito, pertencia ao autor. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 209/211, que julgou procedente a ação e declarou extinto o condomínio do imóvel descrito na inicial, autorizando a alienação judicial do bem, e improcedente a reconvenção.

Pleiteia a parte recorrente a reforma do julgado, aduzindo, em síntese, que realizou benfeitorias no imóvel, as quais não foram reconhecidas pelo juízo sentenciante; às fls. 151/192 foi juntado laudo pericial de avaliação das benfeitorias; (i) não houve pedido do apelado, nos autos, para fixação de taxa de ocupação/aluguel; (ii) a apelante reside no imóvel juntamente com a filha comum do casal; o artigo 1.219 do Código Civil assegura o direito de retenção e indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis ao possuidor de boa-fé; de acordo com o art. 96, §2º do CC, são úteis as benfeitorias “que

aumentam ou facilitam o uso do bem”. E o laudo pericial atestou que a apelante efetuou diversas benfeitorias úteis no local; faz-se irrelevante a inexistência de benfeitorias necessárias no imóvel, já que o direito de retenção e indenização é assegurado à possuidora de boa-fé que realizou benfeitorias úteis no bem; desconsiderar o valor relativo às benfeitorias feitas no local seria permitir que o apelado se enriquecesse ilicitamente, o que é vedado pelo artigo 884 do Código Civil; pugna-se para que, na divisão do imóvel, sejam computados os valores gastos com as benfeitorias erigidas no bem pela apelante e descritas na reconvenção (R\$ 90.000,00). Subsidiariamente, requer-se que os valores a serem considerados sejam aqueles especificados pelo perito (R\$ 50.000,00 – fl. 151).

O recurso não foi preparado, uma vez que a recorrente é beneficiária de gratuidade concedida nos autos.

Em contrarrazões, a parte recorrida sustenta que a sentença deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, uma vez que não houve qualquer menção à taxa de ocupação no julgado, e nem pedido neste sentido; a única filha do casal já é maior de idade e advogada; não solicitou pagamento de aluguéis pelos mais de 20 anos que a apelada reside no imóvel, bem como nunca participou de qualquer decisão sobre reformas; não houve benfeitorias necessárias.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De partida, não há qualquer nulidade a ser declarada, tendo em vista que a sentença recorrida sequer menciona qualquer valor que seria devido referente à alegada taxa de ocupação, não havendo, portanto, que se cogitar a hipótese de “*ultra petita*”.

Como é sabido, o condomínio permite que cada um dos condôminos tenha o direito de usar da coisa, respeitando os limites impostos (Código Civil, artigo 1.314).

O inconformismo recursal reside na hipótese de ter a ré, ora apelante, efetuado benfeitorias, que, embora não fossem necessárias, seriam **úteis** e indenizáveis.

Não se desconhecendo acerca do quanto dispõe a lei civilista sobre a possibilidade de indenização também das benfeitorias úteis e não somente das necessárias (Código Civil art. 1.219), é fato que este direito pleiteado não se vislumbra *in casu*.

A propósito, andou com acerto o juízo sentenciante ao relatar que “as benfeitorias não eram necessárias e não foram autorizadas pelo requerente, tendo sido feitas de modo a tornar mais confortável a vida da requerida em seu lar” (a fls. 210).

Não há correlação da situação do condômino que realiza benfeitorias no imóvel comum com a do possuidor de boa-fé que realiza benfeitorias em imóvel alheio.

A indenização de benfeitorias, ainda que necessárias, não se confunde nem mesmo com a participação do condômino nas despesas para a conservação da coisa comum, que é o que a lei estipula como obrigação do condômino (Código Civil art. 1.315).

A valorização, ou não depreciação, do imóvel comum em razão das benfeitorias reverte em favor do condômino que as realizou, na proporção do seu quinhão.

O condômino que realiza benfeitorias sem ajuste com os demais condôminos nem pode ser equiparado a possuidor de boa-fé, pois evidentemente sabe que não tem poder exclusivo sobre a coisa e que não está atuando em concerto com os demais proprietários.

Além disso, o fato de a filha em comum do casal também ter residido na casa durante o período mencionado não é argumento em favor da apelante, sobretudo porque o pensionamento dos filhos também se destina à habitação, além da alimentação propriamente dita.

Sobre esse tema, já foi decidido por esta C. Câmara:

“Apelação cível. Ação reivindicatória cumulada com cobrança de aluguéis e despesas incidentes sobre o imóvel pelo uso exclusivo de coisa alheia. Alegação de ocupação indevida e recusa na desocupação de imóvel. Sentença de procedência. Prova do domínio em favor do autor. Aplicação do artigo 1.228, do Código Civil. Fato admitido pela parte ré. Divórcio onde foi declarada inexistência de bens a partilhar. Ocupação indevida do imóvel. Posse injusta caracterizada. Autor impedido de imóvel do qual é proprietário. Direito de *habitação do filho do casal não se confunde com a temática suscitada* nesta

lide que já recebe alimentos de seu genitor. A princípio, **pensão alimentícia já abrange verba destinada para moradia.** Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do disposto no artigo 85, §11 do Código de Processo Civil. Majoração dos honorários advocatícios arbitrados para 20% do valor atualizado da condenação, observada a concessão da justiça gratuita. Resultado. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1023164-13.2019.8.26.0001; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2021; Data de Registro: 06/07/2021).

Ademais, a invocação do dispositivo de lei que veda o enriquecimento sem causa, a bem da verdade, seria mais aplicável à recorrente do que ao recorrido, uma vez que ela foi quem exerceu a ocupação da casa por mais de 20 anos sem qualquer pagamento da parcela que, por direito, pertencia ao autor.

Ainda, para efeito de prequestionamento, basta que a matéria controvertida tenha sido analisada no acórdão, tornando-se despicienda também a referência numérica a dispositivos legais.

A esse respeito:

“De acordo com o entendimento jurisprudencial aplicado nesta Corte Superior, para o cumprimento do prequestionamento das teses jurídicas, não há necessidade de menção expressa no acórdão recorrido dos dispositivos legais considerados como violados, sendo exigido apenas o debate das questões jurídicas” (STJ in AgInt no AREsp 1460479 / SC, Relatoria: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 23/09/2019).

Cabe observar que o julgador não está obrigado a responder uma a uma as questões formuladas pelas partes, mormente quando não têm o potencial de modificar a decisão combatida. Isso porque vigora no nosso ordenamento processual o princípio da persuasão racional, previsto no artigo 371 do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% sobre o valor da causa os honorários advocatícios fixados a favor da parte vencedora, observada a gratuidade.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR