



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008963-25.2015.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que são apelantes MILTON MARTINS VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e APARECIDA TEODORA VITOR MARTINS VIEIRA, são apelados ANTONIO MARTINS VIEIRA e QUITERIA FERREIRA VIEIRA.

ACORDAM, em 3ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47917

APELAÇÃO Nº : 1008963-25.2015.8.26.0302

COMARCA: JAÚ

APTES. : MILTON MARTINS VIEIRA E OUTRA

APDOS. : ANTONIO MARTINS VIEIRA

JUÍZA SENTENCIANTE: DANIELA ALMEIDA PRADO

NINNO

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de aluguéis. Lide primária julgada por decisão parcial de mérito. Questão remanescente relativa ao pedido contraposto dos requeridos, de indenização de benfeitorias introduzidas no imóvel. Sentença de parcial procedência. Inconformismo dos autores. PRESCRIÇÃO. Ocorrência, com relação à pretensão dos requeridos de recebimento de indenização por benfeitorias anteriores a abril de 2013. Prazo prescricional de 03 anos, nos termos do art. 206, §3º, inciso V do CC. Precedentes. BENFEITORIAS. Indenização que é devida uma vez que a existência das benfeitorias foi suficientemente demonstrada nos autos e corroborada pelo laudo pericial, o qual, contudo, deixou de quantificá-las. Questão a ser objeto de liquidação. SUCUMBÊNCIA. Honorários arbitrados pelo Juízo que obedecem ao quanto previsto no art. 85, §2º do CPC e são mantidos nos termos da sentença, ressalvado serem ambas as partes beneficiárias da Justiça Gratuita. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”. (v. 47917).

MILTON MARTINS VIEIRA e APARECIDA TEODORA VITOR MARTINS VIEIRA ajuizaram a presente *ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial e arbitramento de aluguel* em face de **ANTONIO MARTINS VIEIRA e QUITÉRIA FERREIRA VIEIRA**.

Os requeridos apresentaram contestação, onde formularam pedido contraposto, admitido pelo Juízo *a quo* como **reconvenção**, requerendo o ressarcimento de valores despendidos com a realização de benfeitorias no imóvel.

Sobreveio decisão parcial de mérito

reconhecendo o direito dos autores à dissolução de condomínio e determinando a expedição de carta precatória para avaliação do imóvel, das benfeitorias e do valor do aluguel (fls. 214/218).

A r. sentença de fls. 379/382, proferida em 22 de setembro de 2024, julgou **parcialmente procedentes** os pedidos contrapostos formulados pelos requeridos, para determinar o abatimento de metade do valor das benfeitorias realizadas pelo requerido, demonstradas por notas e recibos apresentados nos autos, da parte do bem a ser atribuída aos autores, acrescendo-os à parte dos requeridos.

Em razão da sucumbência recíproca cada uma das partes foi condenada ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais dos representantes da parte contrária, arbitrados em 15% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade.

Em face da sentença foram opostos embargos de declaração (fls. 385/390), **rejeitados** pelo Juízo *a quo* (fls. 395).

Apelam os **AUTORES**, alegando, em síntese:

(i) que a sentença recorrida teria deixado de apreciar sua tese de prescrição da pretensão dos requeridos de recebimento de indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel; (ii) que os apelados não se desincumbiram de demonstrar a introdução de benfeitorias no imóvel, uma vez que o laudo pericial foi negativo nesse ponto (iii) que os recibos apresentados pelos apelados apresentariam inconsistências entre materiais e mão de obra contratados; (iv) subsidiariamente, que os apelados passaram a habitar o imóvel de forma exclusiva a partir de 2006, razão pela qual somente podem ser responsabilizados pelas benfeitorias introduzidas após este marco; e (v) que os honorários sucumbenciais fixados na lide secundária seriam superiores àqueles arbitrados pelo Juízo *a quo* no julgamento do pedido principal, situação que não pode prevalecer, bem como que os

requeridos devem suportar a totalidade das custas por terem dado causa à demanda (fls. 398/407).

O recurso é tempestivo e isento de preparo por serem os apelantes beneficiários da Justiça Gratuita.

A parte contrária foi intimada da interposição do recurso e **não apresentou contraminuta** (fls. 411).

Houve **oposição** ao julgamento virtual (fls. 415/416).

É O RELATÓRIO.

O recurso é parcialmente provido.

1. Breve síntese.

A essência dos fundamentos de fato e de direito esposados na inicial, e os principais atos processuais ocorridos durante o trâmite da demanda, foram bem sumarizados pelo relatório da sentença, que ora se reproduz para facilitar a compreensão da controvérsia:

“MILTON MARTINS VIEIRA move ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de alienação judicial e arbitramento de aluguel em face de ANTONIO MARTINS VIEIRA, alegando que as partes são condôminas, na proporção de 50% para cada um, do imóvel constante da matrícula nº 1253 do Cartório do Registro de Imóveis de Dois Córregos-SP, o qual vem sendo ocupado com exclusividade pelo requerido desde 2006. Aduz que levou ao conhecimento do requerido seu desinteresse na manutenção do condomínio e da necessidade de pagar aluguel mensal pela utilização exclusiva da casa. Afirma que, não convindo mais a comunhão do imóvel e o mesmo não comportando divisão cômoda, pede a extinção do condomínio mediante alienação judicial do bem e a condenação do requerido ao pagamento de aluguel da parte ideal que não lhe pertence desde a citação até a data que se concretizar a venda do respectivo imóvel.

Citado, o requerido contestou a ação, alegando, em preliminar, carência da ação em relação ao pedido de aluguel, pois faltaria substrato fático e jurídico para

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sua eficácia, uma vez que não foi juntada avaliação do imóvel para se aferir o valor locativo de sua parte. No mérito, afirma que reside no imóvel há vários anos, sem qualquer oposição do requerente, inclusive no local residia a mãe de ambos até seu falecimento, tendo o requerido arcado com todas as despesas dela, sem qualquer auxílio do autor. Aduz que o imóvel se encontrava em estado lastimável, tendo o requerido reformado toda sua estrutura, gastando R\$ 28.525,00 de mão de obra e R\$ 21.525,00 de material de construção, pugnando que o requerente arque com metade dessas despesas. Alega que as benfeitorias realizadas no imóvel eram necessárias e urgentes. Pede a improcedência da ação.

Proferida decisão antecipada parcial de mérito, reconhecendo-se o direito do autor à dissolução do condomínio e determinando-se a expedição de carta precatória para avaliação do imóvel, das benfeitorias e do valor do aluguel.

Homologado o resultado do laudo pericial quanto ao valor do bem em R\$ 145.767,90 (29.12.2017), bem como o valor do aluguel no montante de R\$ 300,00.

Houve decisão julgando, de forma antecipada, parcialmente o mérito da ação determinando a extinção do condomínio entre as partes sobre o imóvel localizado na vila de Guarapuã à Avenida Dois esquina da rua 24 de outubro, em Dois Córregos-SP., matriculado sob n. 1253, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Dois Córregos-SP., e a alienação judicial do imóvel, nos termos do art. 730 do CPC, observada a avaliação realizada no valor de R\$ 145.767,90, garantindo exercício do direito de preferência pelos condôminos. Outrossim, condenou os requeridos ao pagamento de aluguel aos requerentes, desde a citação, no valor de R\$ 150,00 (50% do valor do aluguel orçado em perícia), em 29 de dezembro de 2017, montante este que deverá ser corrigido monetariamente pelo IGPM anualmente. Deverão ser acrescidos a cada aluguel devido correção monetária pela tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde a data do laudo (29 de dezembro de 2017), e juros de mora de um por cento ao mês, desde a citação.

No que tange ao pedido de ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel foi deferida a produção de prova oral.

Preclusa a produção de prova testemunhal, a audiência foi mantida para depoimento pessoal das partes. Houve a interposição de agravo de instrumento, o

qual não foi conhecido.

Realizada audiência, infrutífera a conciliação, foram ouvidos o requerente Milton M. Vieira e o requerido Antonio M. Veira, em depoimento pessoal. Encerrada a instrução, com a concordância das partes, foi facultada a apresentação de memoriais.

O requerente Milton apresentou memoriais finais, reiterando a improcedência do pedido reconvencional.

O requerido deixou de se manifestar nos autos, conforme certidão de fls. 378”.

A r. sentença recorrida julgou parcialmente procedente o pedido contraposto, para reconhecer o direito dos requeridos ao recebimento de indenização por benfeitorias introduzidas no imóvel, representadas por notas e recibos reproduzidos nos autos, devidamente corrigidos.

2. Da prescrição.

Os autores afirmam que a pretensão dos requeridos ao recebimento de indenização por benfeitorias introduzidas no imóvel estaria prescrita, uma vez que sujeita ao prazo previsto no **art. 206, §3º do Código Civil**.

Com efeito, a decisão recorrida comporta reforma parcial nesse ponto.

Conforme se depreende dos autos, o requerido apresentou recibos relativos a serviços de *carpinteiro* (setembro de 2015 – fls. 26/28), aquisição de materiais de construção (setembro de 1987 – fls. 30/32), *madeira* (setembro de 2015 – fls. 33/34), materiais de construção (novembro e dezembro de 1995 – fls. 35/36).

Com efeito, a pretensão de ressarcimento por benfeitorias introduzidas no imóvel, por um de seus proprietários em face do outro, surge a partir do efetivo dispêndio, tendo a finalidade de evitar o enriquecimento sem causa da parte que as custeou.

A partir de então, flui o prazo prescricional previsto no **art. 206, §3º, inciso V do Código Civil**, tendo em vista que a pretensão de indenização por benfeitorias possui natureza de **reparação civil**.

Nesse sentido já entendeu este Tribunal:

“Ação indenizatória por benfeitorias realizadas em imóvel de terceiro – Processo julgado extinto, com resolução de mérito, reconhecendo-se a prescrição trienal – Pretensão a ressarcimento de benfeitorias realizadas em imóvel da ré durante a vigência do contrato de comodato celebrado entre as partes – Aplicação do prazo prescricional trienal, previsto no art. 206, §3º, V, do Código Civil, por tratar-se de reparação civil – Termo inicial que se computa a partir da perda da posse da autora, ocorrida com o deferimento da reintegração de posse em favor da ré – Prescrição reconhecida – Adoção dos fundamentos da sentença pelo Tribunal – Incidência do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Recurso negado.(Apelação Cível 0008168-91.2013.8.26.0565; Relator Desembargador FRANCISCO GIAQUINTO; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2015; Data de Registro: 25/06/2015, destaque não original)”.

Assim, a sentença é parcialmente reformada nesse ponto, para condenar os apelantes ao reembolso de benfeitorias introduzidas no imóvel pelos apelados **observado o prazo de prescrição de 03 anos**, contado a partir do protocolo da contestação, onde foi formulado o pedido contraposto.

3. Das benfeitorias.

Os apelantes afirmam, no mérito, que não podem ser obrigados ao ressarcimento de quaisquer benfeitorias, uma vez que estas não teriam sido constatadas no laudo pericial, bem como que os recibos apresentados para justificar as benfeitorias seriam contraditórios.

Contudo, a sentença não comporta qualquer reforma nesse ponto.

A introdução das benfeitorias ficou suficientemente demonstrada nos autos, uma vez que veio comprovada não somente por documentos, mas também constatada na produção do laudo pericial.

Por fim, ainda que tal construção não tenha projeto técnico ou aprovação perante os órgãos regulatórios, inexistente impedimento à indenização pelas benfeitorias, uma vez que efetivamente acrescentam valor ao imóvel.

Assim, embora a situação do imóvel não tenha sido regularizada perante o Registro Imobiliário, inexistente óbice à alienação dos direitos possessórios havidos sobre o bem, e que foram objeto de partilha nos autos de ação anterior.

Reconhecido o prazo prescricional de 03 anos, contados a partir de abril de 2016, resta prejudicada a alegação dos autores de que os requeridos fariam jus somente às benfeitorias posteriores a 2006, uma vez que, em realidade, eles farão jus somente àquelas introduzidas no imóvel a partir de abril de 2013, as quais deverão ser objeto de melhor averiguação em sede de liquidação.

4. Da sucumbência.

Os apelantes se insurgem contra o ponto da sentença que arbitrou honorários sucumbenciais em 15% sobre o valor da causa, para os patronos de cada uma das partes. Insistem que os honorários foram fixados em patamar superior àqueles arbitrados na decisão parcial de mérito, que julgou a lide primária.

Contudo, a decisão recorrida não comporta reforma nesse ponto. Os honorários fixados em sentença são relativos à lide secundária, instaurada com a finalidade de discutir indenização por benfeitorias, uma vez que o Juízo *a quo* admitiu o pedido contraposto formulado em contestação como **reconvenção**, não havendo qualquer insurgência das partes contra tal medida.

Os honorários foram fixados em patamar que remunera de forma digna os patronos de ambas as partes, nos termos do §2º do art. 85 do CPC.

Forçoso observar, ademais, que a prova pericial foi custeada pelo Estado, uma vez serem ambas as partes beneficiárias da Justiça Gratuita (fls. 116).

Por fim, não obstante o provimento parcial do recurso, com a finalidade de declarar a prescrição trienal da pretensão de reparação por benfeitorias, os honorários permanecem nos termos da sentença, uma vez que mantida a sucumbência recíproca.

Conclusão

O recurso é parcialmente provido para declarar a prescrição da pretensão dos requeridos ao ressarcimento de benfeitorias introduzidas no imóvel antes de **04 de abril de 2013**.

A indenização devida pelas benfeitorias posteriores a tal data será objeto de apuração em sede de liquidação.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**.

VIVIANI NICOLAU
Relator