



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350238

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000515-36.2022.8.26.0264, da Comarca de Itajobi, em que é apelante SURRAILA MACHADO DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado IZILDA JERONIMO MACHADO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL n. 1000515-36.2022.8.26.0264

Apelante: Surraila Machado de Lima

Apelada: Izilda Jeronimo Machado

Comarca de Itajobi

Juíza de 1º grau: MARINA MIRANDA BELOTTI HASMANN

Voto n. 399

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE USUFRUTO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de extinção de usufruto. A apelante alega descumprimento de obrigações pela usufrutuária, como o não pagamento de IPTU e a falta de manutenção do imóvel. II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a inadimplência no pagamento de IPTU e a alegada falta de manutenção do imóvel justificam a extinção do usufruto.

III. Razões de Decidir

3. O usufrutuário é responsável pelas despesas ordinárias que recaem sobre o bem, conforme art. 1.403, II, do CC. 4. A ré comprovou acordo para pagamento parcelado de taxa de água e esgoto e apresentou evidências não impugnadas de que o imóvel está bem cuidado. Não verificadas restrições ou ruína do imóvel que justifiquem a extinção do usufruto, conforme art. 1.410, VII, do CC. A mora foi regularizada, não havendo risco efetivo de perda do imóvel. Cumpre à apelante transferir à apelada o carnê para pagamento do IPTU. IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso improvido. Tese de julgamento: 1. A inadimplência regularizada e a ausência de restrição do imóvel não autorizam a extinção do usufruto. 2. A manutenção da sentença é de rigor, com majoração da palavra honorária.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.403, II; art. 1.410, VII.

Jurisprudência Citada:

TJSP; Apelação Cível 1000362-11.2021.8.26.0111; Relator (a): Rui Cascardi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 11/01/2024; Data de Registro: 11/01/2024.

TJSP; Apelação Cível 1001497-89.2024.8.26.0584; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Pedro - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025.

Trata-se de apelação (fls. 95/101) interposta por SURRAILA MACHADO DE LIMA contra a r. sentença de fls. 90/92, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação de extinção de usufruto do imóvel matriculado sob o n. 27.715 do SRI de Novo Horizonte, que move em face de IZILDA JERONIMO MACHADO.

Sustenta a apelante, em síntese, que restaram caracterizados os pressupostos para a extinção do usufruto, uma vez que a ré deixou de arcar com os serviços de água e esgoto desde 2005, não efetua o pagamento do bem e deixou o imóvel em estado de abandono. Pede, assim, a reforma da r. sentença e a procedência da demanda.

Em contrarrazões a apelada postulou a manutenção da r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos (fls. 105/110).

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Funda-se a presente demanda no art. 1.410, inciso VII, do Código Civil, que prevê a extinção do usufruto: “por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação”.

Alega a apelante que a apelada mantém o imóvel em estado de abandono, com excessivo número de animais, e que causou o risco de perda do bem ao não efetivar os pagamentos das taxas e preços públicos que sobre ele recaem, assim como do IPTU.

A apelada, por sua vez, argumenta que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, que as taxas e preços públicos foram parcelados e estão sendo pagos e que a autora jamais lhe encaminhou o carnê de IPTU, mas que não se opõe ao respectivo pagamento.

Este, em síntese, o cerne da controvérsia.

A prova produzida leva à conclusão de que assiste razão à apelada em sua resistência à pretensão inicial.

Com efeito, ao contrário do que pretende fazer crer a apelante, o imóvel não

se encontra em estado de abandono, em ruínas, e nem ao menos deteriorado.

Observe-se que o relatório de visita domiciliar realizada pelo departamento de meio ambiente registrou que, em conjunto com a vigilância sanitária, foi operada a inspeção e que: “No dia da visita não foi constatada nenhuma irregularidade com os animais, os mesmos tinham ração e água limpa, o quintal também estava limpo, sem vestígios de fezes, por se tratar de quintal de terra, tinha cheiro de urina” (fls. 34).

O bem imóvel, pois, apesar do grande número de animais, apresenta-se bem cuidado e sem *qualquer irregularidade*.

As fotografias de fls. 60/63 – não especificamente impugnadas –, por sua vez, indicam que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, limpo, sem qualquer risco de ruína.

No que tange à alegação de existência de dívidas sobre o bem, relativas a taxas de água e esgoto, que poderiam, no futuro, implicar a sua perda, os documentos de fls. 64/65 demonstram que a apelada providenciou o respectivo parcelamento e arca, atualmente, com a quitação das parcelas, o que afasta a alegação de risco sustentada pela apelante.

Por fim, no que tange ao IPTU, o documento de fls. 18/20, juntado pela própria apelante, comprova que o respectivo carnê é entregue aos cuidados da autora, em endereço diverso daquele do imóvel.

Logo, cumpre à apelante encaminhar à apelada os documentos necessários para o pagamento – ou providenciar a alteração de entrega do carnê –, sem prejuízo de, em ação própria, buscar o ressarcimento dos valores que adiantou, pois, como bem ressaltado pelo Juízo de primeiro grau, o pagamento é de responsabilidade da usufrutuária.

O fato é que não restou caracterizada causa para a extinção do usufruto, o que implica a improcedência da demanda. Com esta orientação:

USUFRUTO – Extinção – Existência de dívidas de IPTU em aberto incidentes sobre o imóvel e ausência de conservação deste pela usufrutuária – Constatação realizada por oficial de justiça, que certificou que apesar de o imóvel necessitar de alguns reparos, possui boas condições de uso – Ausência de conduta equivalente a abandono – Reparações estruturais de

incumbência do nu-proprietário – Art. 1.402 a 1.404 do CC – Regularização do pagamento do IPTU pela ré - Hipóteses do art. 1.410, inciso VII, do CC não caracterizadas – Ação improcedente – Preliminar de nulidade da sentença não conhecida - Art. 282, § 2º, do CPC - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000362-11.2021.8.26.0111; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 11/01/2024; Data de Registro: 11/01/2024)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE USUFRUTO. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de extinção de usufruto. Os apelantes alegam descumprimento de obrigações pela usufrutuária, como o não pagamento de IPTU e a falta de manutenção do imóvel. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar se a inadimplência no pagamento de IPTU e a alegada falta de manutenção do imóvel justificam a extinção do usufruto. III. Razões de Decidir O usufrutuário é responsável pelas despesas condominiais e tributárias, conforme art. 1.403, II, do CC. A ré comprovou acordo para pagamento parcelado do débito de IPTU e apresentou evidências não impugnadas de que o imóvel está bem cuidado. Não se verifica restrições ou ruína do imóvel que justifique a extinção do usufruto, conforme art. 1.410, VII, do CC. A mora foi regularizada, não havendo risco efetivo de perda do imóvel. IV. Dispositivo e Tese Tese de julgamento: 1. A inadimplência regularizada e a ausência de restrição do imóvel não autorizam a extinção do usufruto. 2. A manutenção da sentença é de rigor, com majoração da palavra



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorária. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1001497-89.2024.8.26.0584; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Pedro - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025)

Ante o exposto, por meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso. Considerando que os honorários sucumbenciais (observada a regra do art. 98, § 3º, do CPC) já foram fixados no máximo, deixo de majorá-los.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR