



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351473

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007262-23.2021.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante RENATA APARECIDA FELIX FERREIRA PEREIRA, são apelados EVALDO FELIX FERREIRA PEREIRA e RAISSA FERNANDA BATISTA PEREIRA.

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 sem voto), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1007262-23.2021.8.26.0624

Comarca: Tatuí (1ª Vara Cível)

Apelante: Renata Aparecida Feliz Ferreira Pereira

Apelado: Evaldo Feliz Ferreira Pereira (Curatelado)

**Juíza sentenciante: Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful
Kanawaty**

Voto nº 36.929

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Ação julgada improcedente, com recurso da autora requerendo a condenação do réu, seu irmão, ao pagamento de aluguel pelo uso exclusivo de imóveis de que são proprietários e do IPTU incidente, bem como a reembolsar a sua quota parte dos valores que gastou com a reforma dos bens. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se o réu deve pagar aluguel pelo uso exclusivo dos imóveis e reembolsar a autora pelas reformas, além de verificar a responsabilidade pelo pagamento do IPTU. 3.- Não há prova inequívoca de que o réu ocupou os imóveis exclusivamente por 9 anos. A prova pericial indica que a autora administrou e recebeu sozinha aluguéis de parte dos imóveis. 4.- A dívida de IPTU apresentada refere-se a imóvel sob administração exclusiva da autora, não havendo justificativa para repasse ao réu. 5.- Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 681/694, de relatório adotado, *julgou improcedente* ação de cobrança movida por **Renata Aparecida Feliz Ferreira Pereira** em face de **Evaldo Feliz Ferreira Pereira**, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 20% do valor da causa,

ressalvado o benefício da justiça gratuita concedido.

Recorre a autora, alegando que é irmã do réu e que herdaram 4 imóveis por ocasião do falecimento do genitor. Sustenta que o réu deve pagar aluguel pelo uso exclusivo dos referidos bens pelo período de 9 anos, bem como reembolsar-lhe o que gastou sozinha para reformar referidos bens. Afirma que, além disso, o réu deixou de pagar o IPTU incidente sobre os imóveis, insistindo na sua condenação ao pagamento do respectivo valor (fls. 701/705).

Contrarrazões a fls. 709/717.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovido do recurso (fls. 725/728).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

As partes são coproprietários dos imóveis objeto das matrículas nºs. 90.983, 57.597, 35.817 e 31.432 do CRI de Tatuí/SP (fls. 104/107, 108/110, 111/115 e 116/119, respectivamente), sendo que em relação ao primeiro imóvel as partes detêm apenas 20,8127516778% cada uma.

Ao contrário do que alega a autora, não há

prova inequívoca de que o réu ficou na posse exclusiva dos referidos imóveis por 9 anos, havendo informação de que ele teria ocupado parte do imóvel objeto da matrícula nº 90.983 do CRI de Tatuí/SP por pouco tempo e sem continuidade, sendo que, na mesma época, o imóvel também era ocupado pelos demais coproprietários, bem como que a autora teria locado a outra parte do bem para outras duas pessoas, ficando integralmente com o valor do aluguel.

Nessa quadra, conforme bem ressaltou a MM. Juíza de Direito *a quo*, “*Essa última versão defensiva ganha credibilidade pelo teor de fl 548 do laudo pericial, o qual foi homologado por decisão preclusa, ou seja, pois aponta que, de fato, o réu morou por períodos espaçados de tempo no imóvel 01 (fl. 02), sendo que, se alguém o administra ou mora no imóvel 03 é sua filha, que não é parte nos autos, com o que não há prova de que ele tivesse danificado algum imóvel nem feito uso pessoal de quaisquer um por 9 anos seguidos, o que retira a fundamentação dos pedidos da autora*” (fl. 689).

Realizada prova pericial (fls. 503/552), verificou-se que o único imóvel que passou por reforma foi aquele objeto da matrícula nº 57.597 do CRI de Tatuí, o qual é administrado exclusivamente pela autora, que aparentemente recebeu e recebe integralmente o aluguel pela locação do referido bem.

Consta do laudo pericial, ainda, que o imóvel objeto da matrícula nº 90.983 “*é ocupado parcialmente por locatários e*

os respectivos alugueres destinados à filha do réu (interdito), Raíssa, além do que parte do imóvel resta desocupado”, que o imóvel objeto da matrícula nº 57.597 “é ocupado por locatária, desde janeiro de 2023, e seus frutos são percebidos pela autora, exclusivamente”; que o imóvel objeto da matrícula nº 35.817 é ocupado pela filha do réu, Raissa, que não é parte na presente ação/ e que o imóvel objeto da matrícula nº 31.432 “é ocupado por locatária e administrado unicamente pela autora” (fl. 691).

Tal constatação “confere credibilidade à versão do réu, segundo a qual haveria uma divisão de "gaveta" de dois imóveis entre as partes [fls. 283/285], de modo que a ele foi atribuída a íntegra da posse do Imóvel sito à Rua Thomaz Kershaw, o qual "doou"- ainda que à margem da forma - para as filhas Raissa e Raiane [fls. 280/282], e a autora, "em compensação", teria atribuição da posse integral do imóvel sito à Rua Maria Conceição Marcondes (fl 262), o qual, inclusive, é objeto de locação por ela exclusivamente administrada” (fl. 691).

Em outras palavras, “embora tudo isso, com relação a "doação de boca", seja discutível, em vias próprias, em termos de validade formal/eventual superação de vício por usucapião (imóvel n 03, de fl 02), é o que impera na prática, no plano dos fatos: a saber, dois imóveis geridos pela autora”, a qual “também não repassa, ao que consta, alugueres dos imóveis 02 e 04, sob sua exclusiva administração, para o réu” (fls. 691/692).

Diante disso, correta a r. sentença ao concluir que *“a autora, no contexto, explora sozinha o imóvel 02 [objeto da matrícula nº 57.597], o que basta para fundamentar não ter o que querer de indenização do réu por isto”* (fl. 692).

Com relação ao IPTU, a autora juntou aos autos prova de dívida em aberto apenas em relação ao imóvel que está sob sua exclusiva administração (matrícula nº 57.597 do CRI de Tatuí/SP – fls. 335/337), *“de modo que não há meios de repassar o que não pagou disto diretamente para o réu”* (fl. 693).

Destarte, mantém-se integralmente a sentença de improcedência.

Por fim, deixo de elevar os honorários advocatícios devidos pela autora com fundamento no artigo 85, § 11, do CPC, pois fixados no valor máximo de 20% do valor da causa.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator